



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030



Büro Stephan Westermann



Bilder Titelseite

*Hochformat Foto Mitte:* Fischerufer. *Weiter im Uhrzeigersinn:* Ohrepromenade und Bahnbrücke; Schäfergruppe vor dem Museum in der Schlossdomäne; Trabant als Ausstellungsstück der Wolmirstedter Firma „Neue WMS Flockentechnik GmbH“; Glindenberger Ortsbild mit Kirche vom Mittellandkanal aus gesehen; Fußgängerzone August-Bebel-Straße; Ausschnitt aus Stadtgestaltplan; Blick vom Schlossberg auf die Katharinenkirche.



# **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030**

**Dezember 2014**

## **Auftraggeber**

Stadt Wolmirstedt  
August-Bebel-Straße 25  
D-39326 Wolmirstedt

## **Auftragnehmer**

Büro Stephan Westermann  
Stadt- und Landschaftsplaner

Henriette Saalbach  
Gábor Somogyi  
Stephan Westermann

Elberfelder Straße 31 D-10555 Berlin  
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70

Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg  
FON 0391 – 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)  
[info@stephan-westermann.de](mailto:info@stephan-westermann.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Wolmirstedt und die Region.....</b>	<b>3</b>
1.1 Räumliche Einordnung .....	3
1.2 Aussagen der Raumordnung .....	5
1.3 Natur-, Umwelt- und Klimaschutz.....	9
1.4 Strategische Planungen der Stadt .....	12
<b>2. Wirtschaft .....</b>	<b>17</b>
2.1 Wirtschaftsstandort Wolmirstedt.....	17
2.2 Beschäftigung und Arbeitsmarkt.....	18
2.3 Gewerbe .....	21
<b>3. Stadtgestalt und Leitbilder der Entwicklung ....</b>	<b>27</b>
3.1 Stadtgeschichte .....	27
3.2 Stadtwahrnehmung aus Bewohnersicht.....	29
3.3 Prägende Elemente der Stadtgestalt.....	32
3.4 Schwerpunktthema Fabrikstraße.....	34
3.5 Leitbilder der Stadtentwicklung .....	36
<b>4. Bevölkerung .....</b>	<b>37</b>
4.1 Einwohnerentwicklung der Stadt Wolmirstedt.....	37
4.2 Natürliche und wanderungsbedingte Veränderungen .....	39
4.3 Altersstruktur .....	40
4.4 Haushalts- und Sozialstruktur .....	42
4.5 Szenarien der zukünftigen Entwicklung .....	44
<b>5. Wohnungsmarkt .....</b>	<b>49</b>
5.1 Eckdaten des Wolmirstedter Wohnungsmarktes .....	49
5.2 Wohnzufriedenheit und Umzugspläne.....	51
5.3 Wohnungsbedarfs- und Wohnungsüberhangprognose.....	55
5.4 Bauflächen .....	57

<b>6. Infrastruktur .....</b>	<b>61</b>
6.1 Handel .....	61
6.2 Gemeinbedarf.....	66
6.3 Grün- und Freiflächen, Spiel und Sport .....	72
6.4 Verkehr.....	83
6.5 Stadttechnik .....	88
<b>7. Umsetzung .....</b>	<b>91</b>
7.1 Städtebaufördergebietskulissen Wolmirstedt.....	91
7.2 Monitoring.....	96
Maßnahmen (Extrapapier)	

## Vorbemerkung

Die Stadt Wolmirstedt hat sich zwischen Oktober 2013 und November 2014 ein neues integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Ziel der Arbeit war die Formulierung konsensfähiger, Entwicklungsziele und Leitbilder der Stadt und ihrer Ortsteile für die nächsten rund 15 Jahre sowie die Ableitung von Handlungsfeldern und Maßnahmen zu deren Erreichung.

Dabei wirkt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept in zwei Richtungen:

1. nach innen als Orientierungshilfe bei politischen und Verwaltungsentscheidungen.
2. nach außen als vertrauensbildende Maßnahme gegenüber Investoren und Fördermittelgebern, dass die Stadt sich ihren Herausforderungen auf Basis konsensueller Festlegungen stellt.

Zahlreiche Akteure haben sich in die Konzepterstellung eingebracht.

Im Herbst 2013 startete eine repräsentative Haushaltsbefragung. Wolmirstedter Schüler, Ortsbürgermeister, Chöre und zahlreiche Einzelbürger sammelten 565 Fragebögen ein, die nach einem Zufallsprinzip in der Kernstadt und in den vier zur Stadt zählenden Dörfern verteilt worden waren. Zu den Themen der Befragung zählten Wahrnehmung und Nutzung der Stadt, die Wohnsituation und Wohnwünsche, Stadtumbau und Quartiersentwicklung sowie die Lebensverhältnisse der Bewohner.

Zeitgleich startete eine ‚Lenkungsgruppe Stadtentwicklung‘ ihre Arbeit. In zehn Sitzungen trafen sich unter Leitung des Bürgermeisters Mitglieder des Stadtrates, die Ortsbürgermeister, Mitarbeiter der Stadt- und Kreisverwaltung, Vertreter der organisierten Wohnungswirtschaft, der Stadtwerke, der Innenstadthändler, der Kirchen, der Kleingärtner, des Jugendkreistages und des Sanierungsträgers Innenstadt und diskutierten über die vielfältigen Themen der Stadtentwicklung.

Beginnend im Frühjahr 2014 wurden sieben Wolmirstedter Unternehmer interviewt hinsichtlich ihrer Bewertung des Wirtschaftsstandortes Wolmirstedt und was verbessert werden könnten.

In zahlreichen Einzelgesprächen wurden mit privaten und öffentlichen Verantwortungsträgern Handlungsoptionen zu sektoralen Themen erarbeitet.

Nicht zuletzt fand im Oktober 2014 eine bürgeröffentliche Leitbildwerkstatt statt. Zu vorgeschlagenen Leitbildthemen benannten die Teilnehmer Stärken, Schwächen, Ziele sowie Schlüsselmaßnahmen. Im Ergebnis wurden drei zentrale Leitbildsätze für die Stadt Wolmirstedt entwickelt.

Insofern gebührt zahlreichen Akteuren Dank für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ganz besonders aber möchten wir uns bei Frau Bunk vom Fachdienst Stadtplanung bedanken für die Koordination des Arbeitsprozesses, die Beschaffung und Aufbereitung wesentlicher Grundlagen sowie die inhaltliche und fachliche Begleitung.





# 1. Wolmirstedt und die Region

## 1.1 Räumliche Einordnung

Die Stadt Wolmirstedt liegt rund 15 km nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg, im Landkreis Börde.

Die räumliche Lage wird geprägt von vier für die Stadtentwicklung Wolmirstedts bedeutsamen Struktureigenschaften.

a. **Wolmirstedt ist Bestandteil der Oberzentralen Region Magdeburg.** Die Landeshauptstadt Magdeburg als Regiopole ist mit dem öffentlichen Nahverkehr in 12 Minuten zu erreichen, mit dem Auto in 16 Minuten. Diese räumliche Nähe erschließt für Wolmirstedt großstädtische Kultur-, Versorgungs-, Bildungs-, Sport- und medizinische Angebote. Wolmirstedt ist im Gegenzug auch ein potentieller Wohnstandort für Magdeburger. Zumindest die Wolmirstedter Ortsteile gehörten in den letzten beiden Dekaden zu den Zuzugsgebieten Magdeburger Suburbanisierer. Die räumliche Nähe birgt aber auch die Gefahr der Entwicklung Wolmirstedts zur reinen Schlafstadt.

b. **Wolmirstedt liegt in einer verkehrlich hervorragend erschlossenen Region** mit dem Autobahnkreuz A2 - A14, der Richtung Magdeburg autobahnähnlich ausgebauten B 189, der Bahnanbindung an die Landeshauptstadt und Stendal sowie dem Wasserstraßenkreuz Elbe - Mittellandkanal. Diese Verkehrskorridore stellen gleichzeitig Barrieren dar und bewirken eine starke Zerschneidung der Region. Dagegen relativ schwach ausgebildet sind die regionalen Querverbindungen, z.B. in die Kreisstadt Haldensleben.



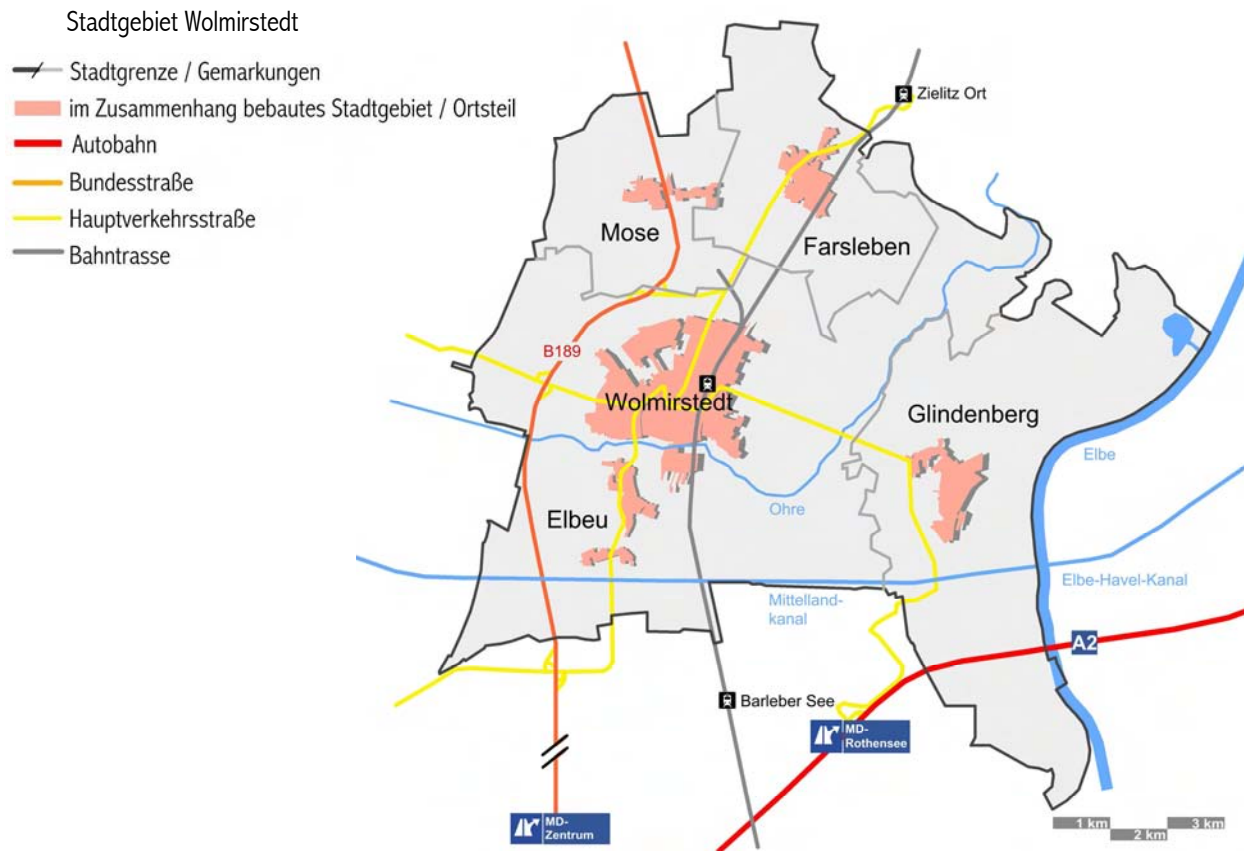
Lage im Landkreis Börde und zur Landeshauptstadt Magdeburg



c. **Wolmirstedt liegt in einer wirtschaftsstarken Region.** Der „Technologiepark Ostfalen“, das Kaliwerk Zielitz und die Landeshauptstadt bzw. das „Industrie- und Logistikzentrum“ Magdeburg Rothensee sind nahräumliche, regionale Wirtschaftsanker. In diesem Nachbarschaftsvergleich hat Wolmirstedt allerdings nur eine geringe Teilhabe an der gewerblichen Wertschöpfung.

d. **Wolmirstedt liegt in einer Region am Fluss.** Elbe, Ohre und Mittellandkanal bieten landschaftlich reizvolle Lagen. Die gleichzeitige Bedrohung durch Hochwasservorkommnisse wie im Sommer 2013 aber auch die permanenten Restriktionen in der Flächennutzung und räumlichen Entwicklung durch Hochwasserschutzgebiete stellen die problematische Seite dieser Flusslandschaft dar.

Seit der letzten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2005 haben sich die administrativen Grenzen der Stadt verändert. Mit der Eingemeindung der Ortsteile Farsleben (1. Januar 2008) und Glindenberg (1. Juli 2009) sowie den bereits zur Stadt gehörenden Ortslagen Elbeu und Mose umfasst das zu verwaltende Stadtgebiet 5.429 ha.



Die Elbe bildet die östliche Stadtgrenze. Durch das südliche Stadtgebiet läuft der Mittellandkanal sowie ein Stück der BAB 2.

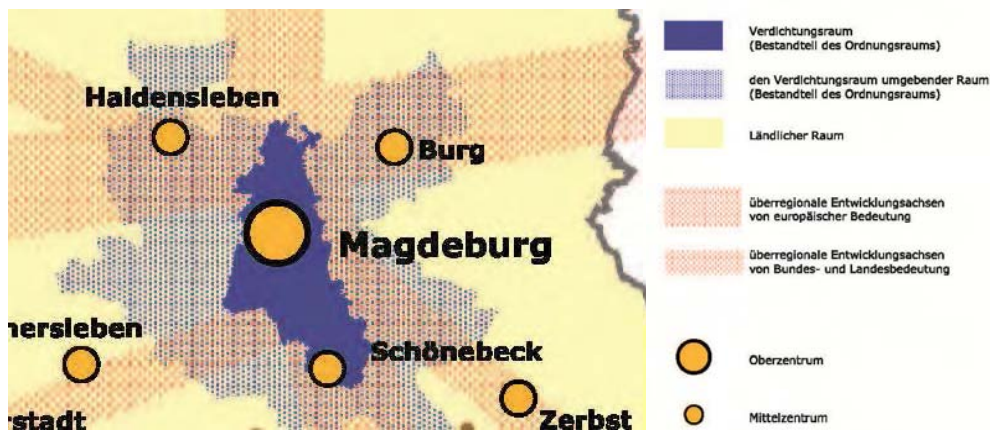
Nachbargemeinden innerhalb des Landkreises Börde sind Barleben im Süden, Niedere Börde im Westen sowie Colbitz, Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg im Norden. Östlich, auf der gegenüberliegenden Elbeseite, liegt die Gemeinde Möser im Kreis Jerichower Land. Ein Teil des südlichen Stadtgebietes grenzt an die Landeshauptstadt Magdeburg.

## 1.2 Aussagen der Raumordnung

### Landesentwicklungsplan 2010

Wolmirstedt liegt entsprechend Definition des Landesentwicklungsplans 2010 im Ordnungsraum Magdeburg. Aufgrund des starken Suburbanisierungsprozesses der 1990er Jahre ist aus Landessicht im Ordnungsraum „eine stärkere planerische Beeinflussung der räumlichen Nutzung als in anderen Räumen geboten.“<sup>1</sup> „Zwischen den Siedlungen sollen ausreichend Freiräume erhalten bleiben.“<sup>2</sup>

LEP 2010,  
Ausschnitt Beikarte 1



Der Ordnungsraum setzt sich zusammen aus dem Verdichtungsraum sowie dem „den Verdichtungsraum umgebenden Raum“.

Wolmirstedt in seinen Grenzen von 1993 gehört zum Verdichtungsraum. Die Verdichtungsräume Magdeburg und Halle gelten als Kerne der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sie „... sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken...“.<sup>3</sup>

Die Ortsteile Farsleben und Glindenberg gehören nicht zum Verdichtungsraum, sondern zum „den Verdichtungsraum umgebende Raum“. Diese Raumkategorie ist dem Ordnungsraum Magdeburg zugeordnet, gilt aber schon als ländlicher Raum. Die weitere Entwicklung soll die Anbindung an den Ordnungsraum stärken, darf aber nicht zu Lasten des Oberzentrums Magdeburg erfolgen. Genehmigungsrelevante neue Flächenneuanspruchnahme oder auch institutionelle Ansiedlungen unterliegen hier der Maßgabe der interkommunalen Abstimmung.

Wolmirstedt liegt, gemäß oben dargestellter Beikarte des LEP, darüber hinaus im Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen europäischer Bedeutung. Die Achsen dienen dem „Leistungsaustausch“ zwischen Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren. Auch in den Achsen soll die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte konzentriert werden.

Die Kernstadt Wolmirstedt ist in diesem System der zentralen Orte Grundzentrum mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Grundversorgung im ländlichen Raum. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums erfolgt durch die Regionalplanung

<sup>1</sup> „Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt“ (LEP 2010), Verordnungsbeschluss vom 14. 12. 2010, S. 5.

<sup>2</sup> Ebd. Ziel 7, S. 6.

<sup>3</sup> Ebd. Ziel 10, S. 6.

Ausschnitt aus dem  
LEP 2010

oder kann durch die Stadt im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung präzisiert werden. (LEP Z 39)



Der Landesentwicklungsplan 2010 setzt fest, dass der im Bundesverkehrswegeplan enthaltene Lückenschluss der A14 zu sichern ist. Fast das komplette Stadtgebiet ist Bergbaubewilligungsgebiet gemäß § 8 BbergG.

Handlungsfeld: Wolmirstedt setzt sich zum Ziel im Verdichtungsraum Magdeburg ein eigenes Profil zu entwickeln, das in der wachsenden Konkurrenz der Regionen als Beitrag zu einer regionalen Vorteilsgemeinschaft dient.

Handlungsfeld: Wolmirstedt nutzt die raumordnungspolitische Lage im Verdichtungsraum Magdeburg zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt durch Teilhabe an dessen Wertschöpfungspotential.

#### **Regionaler Entwicklungsplan<sup>4</sup>**

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg wurde 2006 beschlossen und veröffentlicht. Er weist im Stadtgebiet umfängliche Vorranggebiete für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen aus, die andere, nicht vereinbare Nutzungen ausschließen, sowie Vorbehaltsgebiete, in denen der Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Für die Planungsregion wurden vier Leitbilder formuliert:

- I. Wirtschaftsleitbild: Eine an Effizienz orientierte Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungsregion im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrswege und -träger, in der die vielfältigen innovativen Potentiale der Teilräume miteinander vernetzt sind und synergetisch der nachhaltigen Entwicklung dienen.
- II. Siedlungsstrukturelles Leitbild ist die dezentrale Konzentration.
- III. Verkehrsleitbild: Leistungsfähiges Verkehrskreuz und umweltverträgliche Mobilitätsbewältigung.
- IV. Natur- und Landschaftsleitbild: Nachhaltige ausgewogene Entwicklung des Raumes der Region im Einklang von Mensch und Natur.

Der REP befindet sich derzeit in Überarbeitung.<sup>5</sup>

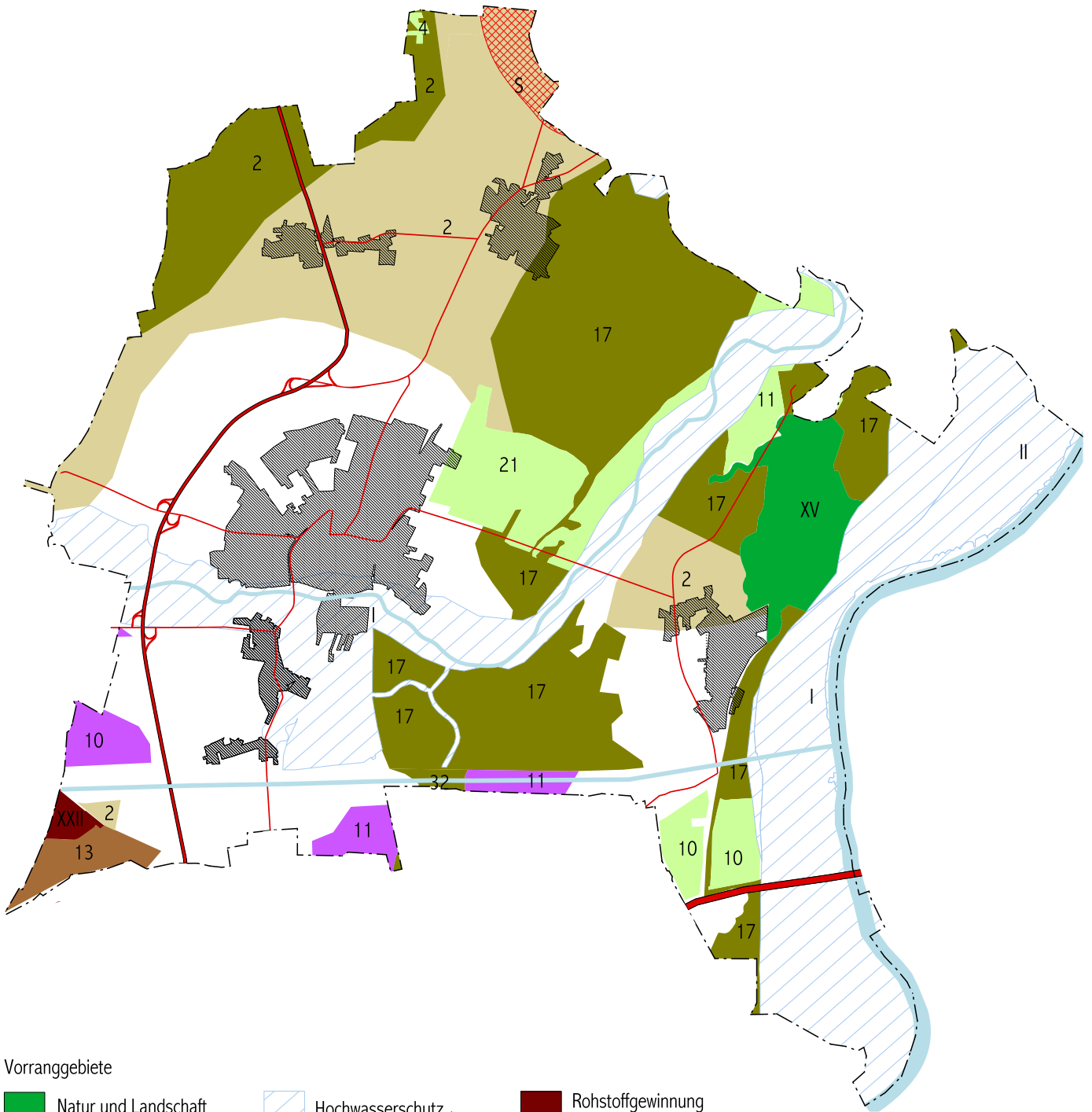
---

<sup>4</sup> „Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg“, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Magdeburg 2006.

<sup>5</sup> Bis zum Redaktionsschluss ISEK lag noch kein verwertbarer Entwurf des neuen REP vor.

# Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalem Entwicklungsplan 2006

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030



## Vorranggebiete

- Natur und Landschaft  
XV Elbaue Jerichow
- Hochwasserschutz  
I Elbe und Ohre  
II deichgeschützte Gebiete an der Elbe
- Rohstoffgewinnung (über 5 ha im Tagebau)  
XXII Meitzendorf (Kiessand)

## Vorbehaltsgebiete

- Wiederbewaldung (Erstaufforstung)  
4 Bereiche östlich Colbitz  
10 Bereiche südlich Glindenberg  
11 Bereiche zwischen Heinrichsberg und Zielitz  
21 Bereiche nordöstlich Wolmirstedt
- Aufbau eines ökologischen Verbundsystems  
2 Teile der Colbitz-Letzlinger Heide  
17 Elbe- und Ohreniederung  
32 Schrotetal
- Landwirtschaft  
2 Magdeburger Börde
- Rohstoffgewinnung (über 5 ha im Tagebau)  
13 Meitzendorf-Erweiterung (Kiessand)
- Tourismus  
10 Naherholungsgebiet Jersleber See  
11 Naherholungsgebiet Magdeburg-Nord (Barlebener Seen)

## Sonstige Planzeichen

- Gebiet für Sanierung und Entwicklung von Raumfunktion  
S Landschaften Zielitz / Loitsche
- im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche
- Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße / Autobahn
- Gewässer
- Stadtgrenze

## **Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept<sup>6</sup>**

Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) von 2006 sieht fünf Entwicklungsschwerpunkte für die Region Magdeburg:

1. Schaffung von Arbeitsplätzen durch Stärkung der Wirtschaftskraft.
2. Verminderung der Abwanderung, insbesondere der Jugend aus den Dörfern.
3. Anpassung der Infrastruktur für die Daseinsvorsorge und Erhaltung des dorftypischen Charakters.
4. Kompetenzentwicklung und Motivation.
5. Moderner Naturschutz in Kooperation mit dem Tourismus und der Land- und Forstwirtschaft.

Diese Entwicklungsschwerpunkte wurden seinerzeit mit 30 Entwicklungszielen unteretzt. In einer aktuell laufenden Neuformulierungsphase sollen vor allem diese 30 Ziele vereinfacht und neu strukturiert werden.

Die Entwicklungsziele sind wiederum mit vier Handlungsfeldern verknüpft, denen Leitprojekte zugeordnet sind:

- A. Wirtschaftsentwicklung
- B. Wohnen und Lebensqualität
- C. Kulturlandschaft und Naturraum
- D. Naherholung und Tourismus

Für die Stadt Wolmirstedt sind aus den aktuell diskutierten Leitbildprojekten<sup>7</sup> nachfolgende benannte von besonderem Interesse:

- Regionale Initiative Breitband
- Regionale Offensive zum Klimaschutz
- Willkommensagentur für Neubürger und Fachkräfte
- Bildungslandschaft Region Magdeburg
- Kommunikationszentren in den Ortschaften
- Ehrenamtsengagement
- Radwanderregion Magdeburg
- Profilierung als Wander-Region
- Profilierung als Wassersport-Region

Handlungsfeld: Wolmirstedt engagiert sich für eine aktive Teilhabe insbesondere an den ILEK-Projekten, die den Intentionen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes in besonderem Maß entsprechen.

---

<sup>6</sup> „Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region Magdeburg mit den Landkreisen Bördekreis, Jerichower Land, Schönebeck, Ohrekreis und den ländlichen Gebieten der Landeshauptstadt Magdeburg“, Agro-Öko-Consult Berlin GmbH, Berlin 2006.

<sup>7</sup> Bezug nehmend auf das Arbeitspapier für die Themen Werkstatt Stand 6/2014.

## 1.3 Natur-, Umwelt- und Klimaschutz

### Schutzgebiete

Fast das komplette Stadtgebiet südöstlich der Ohre gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbeniederung“ (im Plan II). Ausgenommen sind die Siedlungsflächen sowie der Bereich beidseitig der B 189 südlich des Mittellandkanals. Das Landschaftsschutzgebiet wird charakterisiert durch „die Schönheit und Vielfalt der Flurniederung als Mosaik aus verschiedenen Feuchtbiotopen, Auwaldresten, Wiesenflächen verschiedenster Feuchtestufen, Äckern, Feldgehölzen sowie wege- und bachbegleitenden Gehölzen und die künstlich entstandenen Seen „Barleber See“ und „Jersleber See“.<sup>8</sup>

Zum Schutz gehört u.a. „die Freihaltung des Gebietes von Bebauung und die landschaftliche Einbindung von Ortsrändern und der vorhandenen Campingplätze, Freibäder und Gartenlaubenkolonien, Anwesen und sonstigen baulichen Anlagen, insbesondere die Erhaltung von Wiesen und Streuobstwiesen.“<sup>9</sup>

Richtung Elbe wird das Landschaftsschutzgebiet überlagert durch das Biosphärenreservat Elbe und das Vogelschutzgebiet Elbaue Jerichow / FFH-Gebiet „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“.

Im Norden reichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Lindhorst-Ramstedter Forst“ in das Stadtgebiet hinein (I). „Das LSG soll in erster Linie der Erhaltung der großflächigen Wälder im Bereich der landschaftlich reizvollen südlichen Colbitzer Heide dienen. Mit den Wäldern ist ein beliebtes Naherholungsgebiet (...) sowie ein wertvoller Lebensraum wildlebender Pflanzen- und Tierarten gesichert.“<sup>10</sup>

Darüber hinaus befinden sich drei Flächennaturdenkmale in der Stadt: Der „Moordahlberg“ (a) nordöstlich Farsleben, der „Kleine Kiesbagger“ (b) an der Glindeberger Straße sowie ein „Weiden-Schilfgelände östlich Elbeu“ (c). Weitere 17 Naturdenkmale sowie 85 nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope finden sich in der Stadt.<sup>11</sup> Innerhalb der Kernstadt liegen die geschützten Parks ‚Park am Museum‘ (1) und Stadtpark (2).

Handlungsfeld: Die Stadt Wolmirstedt setzt sich für eine Reduzierung des LSG Lindhorst-Ramstedter Forst zugunsten eines neuen Gewerbegebietes ein. Mit dem Bau der A 14 ist das Entwicklungsziel des Erhaltes der großflächigen Forsten und der Stärkung der Naherholung im LSG für das südöstlich der BAB verbleibende Splittergebiet nicht mehr erreichbar.

---

<sup>8</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 24.10.1994.

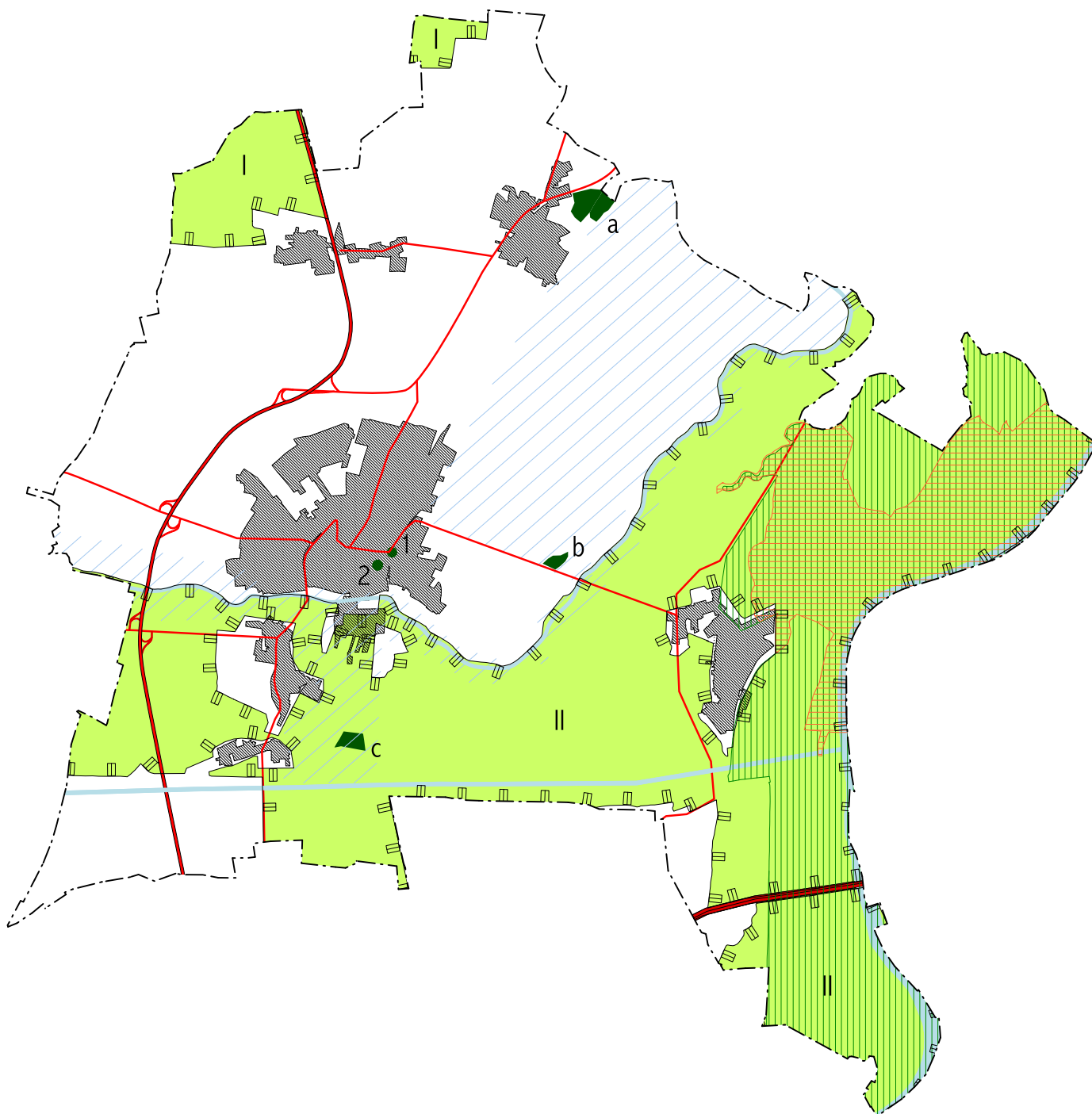
<sup>9</sup> Ebd.

<sup>10</sup> [http://www.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Elementbibliothek/Bibliothek\\_Politik\\_und\\_Verwaltung/Bibliothek\\_LAU/Naturschutz/Schutzgebiete/LSG/LSG-Karte-html/lsg14.htm](http://www.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Elementbibliothek/Bibliothek_Politik_und_Verwaltung/Bibliothek_LAU/Naturschutz/Schutzgebiete/LSG/LSG-Karte-html/lsg14.htm).




<sup>11</sup> „Landschaftsplan Gemarkung Wolmirstedt“, Plasa Ingenieurgesellschaft mbH, September 2003, S. 37 ff.




# Schutzgebiete

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030







## Schutzgebiete

-  **Landschaftsschutzgebiet**  
I Lindhorst-Ramstedter Forst  
II Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbeniederung
-  **Biosphärenreservat**  
Mittelelbe
-  **Vogelschutzgebiet**  
Elbaue Jerichow

-  **Flächennaturdenkmal**  
a Moordahlberg  
b Kleiner Kiesbagger  
c Weiden-Schilfgelände östlich Elbeu
-  **geschützter Park**  
1 Park am Museum  
2 Stadtpark
-  **Überschwemmungsgebiet**  
(HQ 100 gemäß Verordnung vom 27.11.2013)

## Sonstige Planzeichen

-  **im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche**
-  **Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße / Autobahn**
-  **Gewässer**
-  **Stadtgrenze**



Stand: 13.11.2014



## Klimaschutz

Der Klimawandel wird sich auf die Städte mit ihrem ohnehin schon extremen Klima deutlich auswirken. Ausgeprägte Hitzephasen im Sommer, mehr Starkregenvorkommen und mehr Hochwasserereignisse<sup>12</sup> an Ohre und Elbe werden Folgen für die Stadtbewohner haben, die von einer höheren Gesundheitsbelastung durch bodennahe Ozonbildung bis zur möglichen Überlastung der Abwassersysteme reicht.

Handlungsfeld: Den wachsenden Herausforderungen des Klimawandels stellt sich Wolmirstedt durch eine konsequente Flächenentwicklung hinsichtlich des Hochwasserschutzes und der thermischen Entlastung des Stadtgebietes und ergreift gleichzeitig lokale Maßnahmen zum Klimaschutz durch die Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

**Thermische Entlastung** - Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas:

Baufreihaltung der Ohreniederung als Frischluftbahn und Kaltluftentstehungsgebiet, Prüfung der Klimaverträglichkeit bei der zukünftigen Entwicklung der westlichen Stadtgebiete (Fabrikstraße, Neubaugebiet Lindhorster Weg).<sup>13</sup>

Freihaltung und weitestgehende Entseelung von Freiflächen die als Kaltluftentstehungsgebiete im bebauten Raum wirken (ab einer Größe von 2,5 ha): Friedhof und angrenzende Sportanlage, Kleingartenanlagen Colbitzer Straße und Bauernweg.



**Klimaanpassung** - Schutzmaßnahmen gegen Klimaextreme

Erhöhung der Anteile der Versickerungsflächen sowie Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme durch eine entsprechende Ausrichtung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

Keine weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz an Elbe und Ohre.

Sukzessive Anpassung der Infrastrukturnetze an Starkregenvorkommnisse im Zuge anstehender Erneuerungen im Abwassernetz; Ausbau der dezentralen Energieerzeugung.

**Klimaschutz** - Maßnahmen zur Minderung klimaschädlicher Emissionen

Energieeffizienter Umbau öffentlicher Gebäude und Versorgungsnetze bei anstehenden Investitionen.

Verbesserung der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit als Baustein zur Stärkung des Umweltverbundes bei der Verkehrsmittelwahl.

<sup>12</sup> „Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel“, Beschluss des Bundeskabinetts vom 17.12.2008, Berlin 2008, Seite 49.

<sup>13</sup> Der Landschaftsplan stellt fest, dass aufgrund des geringen Geländegefälles die Kaltluft der Ohreaue nur langsam abfließt, was Nebelbildung und Früh- oder Spätfrost zur Folge hat.

## 1.4 Strategische Planungen der Stadt

### Landschaftspläne

Landschaftspläne liegen vor für das Stadtgebiet in seinen Grenzen bis 1997<sup>14</sup> sowie für die Ortsteile Glindenberg und Farsleben im Rahmen des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinde Elbe-Ohre.<sup>15</sup>

Als besondere abwechslungsreiche und für den Naturhaushalt und das Klima wertvolle Landschaftsbereiche bezeichnen die Landschaftspläne das Küchenhorn südöstlich der Kernstadt, die Ohreniederung, die Elbaue und die Waldgebiete nordwestlich Farsleben. Dagegen wird die intensiv landwirtschaftlich genutzte Landschaft im Norden der Stadt als wenig abwechslungsreich und „verarmt“ beschrieben.

Die Bodenwerte schwanken zwischen 30 und 65 mit generell abnehmender Güte von Süd nach Nord. Die Grundwasserführung im Stadtgebiet ist entsprechend der unterschiedlichen Landschaftsräume komplex. Richtung Süden und Osten sinkt im Stadtgebiet der Grundwasserabstand und steigt die Sensibilität gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen.

Zentrale Maßnahmen der Landschaftspläne mit Bezug zur Stadtentwicklung sind u.a.

- Wiederaufbau landschaftsprägender Elemente (Feldwege mit Gehölzstreifen, Feldhecken) vor allem im nördlichen Stadtgebiet.
- Ortsrandbegrünung (u.a. Gewerbegebiet Glindenger Straße, Wolmirstedt Ost, Gewerbeobjekte westlich Glindenberg) bzw. Eingrünung (z.B. Umspannwerk).
- Ergänzung von Alleen (u.a. Glindenger Straße, Meitzendorfer Straße, Samsweger Straße, Ortsumgehungsstraße Glindenberg und weiter Richtung Heinrichsberg).
- Erhalt und Qualifizierung der Waldflächen nordwestlich Farsleben. Aufforstung zwischen Farsleben und Gewerbegebiet, in Ergänzung der Waldfläche Pelau in Glindenberg sowie am Kohlenhafen Glindenberg sowie landwirtschaftlicher Nutzflächen auf „Grenzertragsböden“ (beidseitig Kuhlakengraben).
- Bau eines Rad- und Wanderweges von Farsleben nach Zielitz.
- Verlagerung des Gewerbebetriebes an der Kurzen Straße in Glindenberg und bauleitplanerische Regelung zum Bestand und Entwicklung der Kleingartenanlage bei Glindenberg südlich des Mittellandkanals.
- Besonderer Schutz des Bereichs Kochsmark und des Flächennaturdenkmals Moordahlberg in der Gemarkung Farsleben aufgrund seines hohen Wertes für den Naturhaushalt.

**Handlungsfeld:** Die Stadt Wolmirstedt bewahrt und entwickelt die hochwertigen Landschaftsräume der Flussauen im Stadtgebiet als Bausteine einer hohen Lebensqualität für die Wolmirstedter sowie zur touristischen Profilierung. Dazu wird die Neuaufstellung eines Landschaftsplans für das gesamte Stadtgebiet angestrebt.

---

<sup>14</sup> „Landschaftsplan Wolmirstedt“, Plasa Ingenieurgesellschaft mbH, Magdeburg September 2003.

<sup>15</sup> „Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre“, Schube + Westhus Landschaftsarchitekten, Magdeburg September 2004.

## Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet Stadtkern 1993<sup>16</sup>

Der Rahmenplan stellt den Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen in Vorbereitung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes dar. Die Stadt Wolmirstedt stellte seinerzeit in ihrem Zentrum städtebauliche Missstände fest, die die Funktion als Versorgungszentrum gefährdeten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bewohner beeinträchtigten. Hoher Wohnungsleerstand und ein maroder Bauzustand in einem Großteil der Altbausubstanz, nicht zukunftsfähiges produzierendes Gewerbe, städtebauliche Missstände in den sich entwickelnden Einkaufsstraßen, Ordnungsbedarf in den Hoflagen und schlechter Zustand der Verkehrswege waren die zentralen Befunde des Sanierungsstaues. Verloren gegangene Raumbezüge durch Abrisse und unmaßstäbliche Neubauten und ein wenig entwickeltes Wohnumfeld prägten das städtebauliche Erbe der Nachkriegszeit.

Für die Sanierung der Wolmirstedter Innenstadt wurden 1993 folgende Ziele aufgestellt:

Oberziel: „Die Sanierung soll dazu beitragen, den Stadtkern als funktions- und zeitgerechten Geschäfts- und Wohnbereich mit hohem und individuellem Erlebniswert zu gestalten.“

1. Unterziel: Steigerung der Bedeutung des Stadtkerns als Versorgungsbereich
2. Unterziel: Verbesserung der Wohnverhältnisse
3. Unterziel: Erhaltung und Verbesserung des Stadtbilds
4. Unterziel: Verbesserung der Verkehrsverhältnisse



Rahmenplan und überlagerte Sanierungsgebietsgrenze

<sup>16</sup> „Stadt Wolmirstedt – Sanierung ‚Stadtkern‘ – Städtebaulicher Rahmenplan“, DSK / argeplan, Hannover 1993.

## Stadtentwicklungskonzept 2010 (2002, 2005)<sup>17</sup>

Das Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt stammt aus dem Jahr 2002 und wurde 2005 fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde allerdings nicht mehr abgeschlossen. Entsprechend des damaligen Diskussionsstandes fokussieren die Konzepte auf die Untersetzung des Bedarfes des Förderprogramms Stadtumbau Ost.

Die Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes 2002 zur Einwohnerentwicklung Wolmirstedts<sup>18</sup> bis 2010 (9.690 - 9.930 EW) haben sich als realistisch herausgestellt, im Gegensatz zur optimistischeren Annahme in 2005 (10.110 - 10.230 EW). In Kombination mit einer real höheren Haushaltsgröße (2,03 P/Hh) als angenommen (1,95 P/Hh) liegt der tatsächliche Wohnungsbedarf<sup>19</sup> (4.900 WE) unter den Annahmen der beiden Konzepte (5.120 - 5.360 WE). Trotzdem ist aufgrund der erheblichen Wohnungsabrisse in Wolmirstedt der tatsächliche Wohnungsleerstand 2011 (607 WE<sup>20</sup>) niedriger als in den Überhangprognosen der Stadtentwicklungskonzepte (780 - 790 WE) hochgerechnet wurde.

Das Konzept 2005 formuliert Ziele der Stadtentwicklung und benennt Handlungsfelder zu deren Umsetzung

„Gesamtstädtische Ziele“

- Konsolidierung der Bevölkerungszahl, Stärkung der lokalen Bindfaktoren, Verringerung der Abwanderung;
- Festigung der Arbeitsplätze, Förderung qualifizierte Arbeitsplätze für junge Menschen, Qualifizierung der Arbeitskräfte gemäß Nachfrageentwicklung;
- “Weitere kommunale Anpassung zum Erhalt der räumlichen Funktionen; Stärkung und Erhalt der städtischen Funktionen”;
- Anpassung der Stadt an den demografischen Wandel;
- Stadt der kurzen Wege, Stadt als qualitativ hochwertiger Lebensraum;
- Touristische Profilierung der Ohreniederung;

“Planerische Ziele”

- Stärkung der Innenstadt mit zentralen Funktionen und Wohnnutzung, Stärkung der Zentralität durch attraktive Einkaufsbereiche in der Innenstadt;
- Bau der Nord-Ost Umgehung (Nordspange);
- Anpassung des Wohnungsbestandes an den Bedarf, Wohnungsneubau;
- Neuordnung Gewerbestandorte West und Nord;
- Konzepte Straßenraumbegrünung, Freiraum- und Freizeit, Hochwasserschutz, Fortschreibung Rahmenplan Sanierungsgebiet.

Die Plattenbaubestände rund um die Geschwister-Scholl-Straße und im Bereich Bahnhofstraße / Julius-Bremer-Straße wurden zu „Umstrukturierungsgebieten mit oberster Priorität“ benannt.

---

<sup>17</sup> „Stadt Wolmirstedt – Stadtentwicklungskonzept“. Argeplan / DSK Hannover 2002; „Fortschreibung 2005 – Entwurf“, Argeplan, Hannover.

<sup>18</sup> Jeweils inkl. Elbeu und Mose, ohne Farsleben und Glindenberg.

<sup>19</sup> Jeweils inklusive einer Fluktuationsreserve von 2 % bzw. 3 %.

<sup>20</sup> Quelle: Zensus 2011, inkl. Glindenberg und Farsleben.

## Flächennutzungsplan Vorentwurf<sup>21</sup>

Aufgrund der Gebietsveränderungen durch Eingemeindungen sowie der überholten Bedarfsprognosen in den im Stadtgebiet rechtsgültigen älteren Flächennutzungsplänen (Wolmirstedt und Glindenberg) stellt die Stadt derzeit einen Flächennutzungsplan für das komplette Gemeindegebiet neu auf.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans geht von folgenden Eckpunkten der Bedarfsentwicklung aus:

- Die Stadt Wolmirstedt wird entsprechend der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt im Jahr 2025 gut 10.200 Einwohner zählen. Dieser Rückgang um rund 1.400 Einwohner betrifft die Kernstadt wie alle vier Ortsteile.
- Der daraus ableitbare Wohnungsüberhang für das Jahr 2025 wird sich im Geschosswohnungsbau niederschlagen. Dagegen gibt es einen Neubaubedarf von Einfamilienhäusern im Umfang von 268 Wohnungen.
- Die Stadt Wolmirstedt hat, trotz positiver Ansiedlungserfolge der letzten Jahre, einen „Nachholbedarf“ in der gewerblichen Entwicklung. Darum weist der Vorentwurf neben rund 30 ha bestehender, aber nicht genutzter gewerblicher Bauflächen gut 46 ha gewerbliche Bauflächen neu aus.

Darüber hinaus sieht der Vorentwurf 0,24 ha zusätzliche Mischbaufläche und eine Sonderbaufläche Tourismus (Auersbacher Mühle), eine Sonderbaufläche Erholung (Wochenendhausgebiet am Jersleber See), Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (Lindenpark) und Sonderbaufläche für Photovoltaik (Garagenhof südlich Gymnasium).

Grundsätzliches Ziel für den Flächennutzungsplan ist die Reduzierung der Bauflächen auf bereits genutzte Areale. Fünf Leitlinien der Siedlungsentwicklung bestimmen die inhaltliche Ausrichtung des Plans:

1. Stärkung der Innenstadt als identitätsstiftender zentralörtlicher Kernbereich.
2. Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsbrachen.
3. Schaffung neuer Arbeitsplätze durch aktive Förderung der Gewerbeansiedlung in Wolmirstedt.
4. Nutzung der endogenen Potentiale der Ortschaften für eine die örtliche Identität stärkende Dorfentwicklung im gesamtstädtischen Rahmen.
5. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt.



Flächennutzungsplan Vorentwurf  
Oktober 2013

<sup>21</sup> Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Irxleben, Oktober 2013.



## 2. Wirtschaft

### 2.1 Wirtschaftsstandort Wolmirstedt

Der Wirtschaftsstandort Wolmirstedt ist eingebettet in den Verflechtungsraum Magdeburg und hat das Kaliwerk Zielitz, den Technologiepark Ostfalen und die Industriegebiete im Norden Magdeburgs als direkte Nachbarn. (Vgl. Kapitel 1)

Während der Bearbeitungszeit des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden mit sieben Wolmirstedter Unternehmern Interviews zur Bewertung des Wirtschaftsstandortes Wolmirstedt geführt.<sup>1</sup> Zusammenfassend lässt sich aus diesen Gesprächen der Wirtschaftsstandort wie folgt beschreiben:

- Die Nähe zur Landeshauptstadt und die hervorragende Verkehrslage sind – wie erwartet – aus Sicht der hier Wirtschaftenden die markantesten Standortstärken. Niedrige Hebesätze und günstige Grundstückspreise wurden als weitere Stärken benannt, die eine Ansiedlung in Wolmirstedt oder den Ausbau des hiesigen Standortes befördert haben.
- Die kommunale und die Kreisverwaltung wie auch die Arbeitsagentur gelten grundsätzlich als wirtschaftsfreundlich und kooperativ. Bisweilen wird eine größere Transparenz bei der Vergabe öffentlicher Aufträge angemahnt.
- Nahräumliche Geschäftskontakte bestehen vor allem zu Handwerksbetrieben und Dienstleistern. Regionale oder gar lokale Cluster oder Produktionsketten sind (bisher) weniger stark ausgebildet als Fern- bzw. internationale Geschäftsbeziehungen. Entsprechend wird der neu eingeführte lokale Unternehmerstammtisch als Informationspool und Chance einer stärkeren Vernetzung begrüßt.
- Lokal und regional nimmt das Problem des Fachkräftemangels zu. Das hohe Durchschnittsalter der Beschäftigten in den interviewten Betrieben gibt dem Thema eine besondere Dynamik. Der bereits bestehende Fachkräftemangel hat aktuell noch keine Dimension erreicht, die Firmen in ihrer Existenz bedroht oder eine Abwanderung in Regionen mit einem größeren Arbeitskräftepotential verursacht. Allerdings gibt es bereits heute lokal eine erhebliche Zahl von Stellen, die mangels geeigneter Bewerber unbesetzt bleibt.<sup>2</sup> Eine mangelnde (Schul-)Ausbildung und fehlende Zuverlässigkeit bzw. Motivation sind die Hauptkritikpunkte der lokalen Wirtschaft an den zurzeit zur Verfügung stehenden Arbeitskräften.
- Die Anwerbung von Fachkräften aus anderen Regionen wird aus Sicht der Unternehmer durch das relativ niedrige Lohnniveau generell in Ostdeutschland erschwert. Bisweilen bestehen auch Zweifel an der lokalen Willkommenskultur gegenüber Auswärtigen. Grundsätzlich gilt die Stadt aus Unternehmersicht aber als guter Wohn-, Einkaufs- und Bildungsstandort für Arbeitnehmer.

---

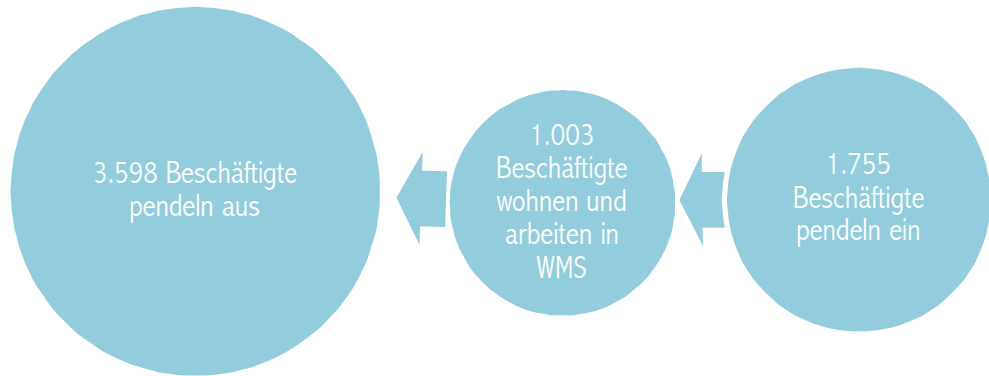
<sup>1</sup> Die Interviews wurden gemeinsam mit der Wirtschaftsförderin der Stadtverwaltung, Frau Eichel, durchgeführt. Autohaus Dietrich, Herr Dietrich; Agrar GmbH Wolmirstedt, Herr Borchert; Excellin GmbH, Herr Lange; GP Günter Papenburg AG, Herr Hinze; Neue WMS Flocktechnik GmbH, Herr Becker; Tischlerei Palme Elbeu GmbH, Herr Palme; Bodelschwing-Haus Wolmirstedt Stiftung, Herr Hugo, Herr Pazina.

<sup>2</sup> In Summe beschäftigen die interviewten Unternehmen rund 500 Mitarbeiter zzgl. fast 100 unbesetzter oder potentiell zusätzlich möglicher Stellen.

## 2.2 Beschäftigung und Arbeitsmarkt

In Wolmirstedt lebten im Jahresdurchschnitt 2012 4.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnortprinzip). Weniger als ein Viertel der Arbeitnehmer hat seine Beschäftigung auch im Ort - knapp 3.600 Beschäftigte verlassen Wolmirstedt um zu ihrer Arbeit zu gelangen. Knapp 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln von außerhalb nach Wolmirstedt ein.

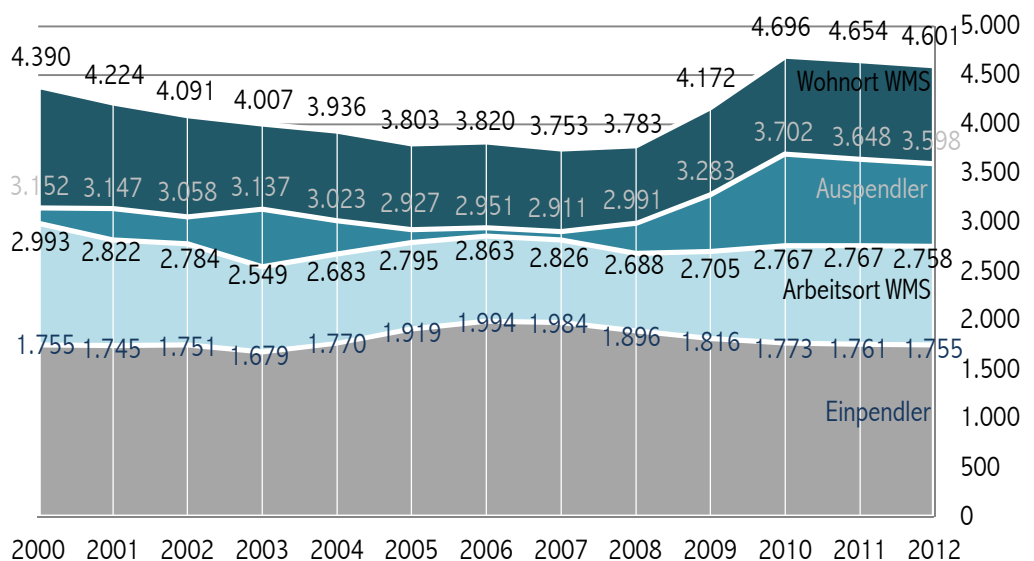
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2012 in der Stadt Wolmirstedt. Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit



Dieser starke Auspendleranteil ist zum Einen eine Folge der Entscheidung der damaligen DDR, mit entsprechendem Wohnungsneubau einen Großteil der Beschäftigten des nahen Kaliwerkes Zielitz in Wolmirstedt anzusiedeln. Zum Anderen zeigt sich hier aber auch die hohe Zentralität der nahen Landeshauptstadt und spiegelt sich ein erwartbares Abbild der Verflechtungsbeziehungen in der Region Magdeburg ab.

In der letzten Dekade war die Zahl der in Wolmirstedt wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten rückläufig – analog der Gesamteinwohnerzahl. Zwischen 2000 und 2008 nahm die Zahl um 600 ab. Mit der Eingemeindung von Farsleben in 2008 und von Glindenberg in 2009 stieg die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Wolmirstedt sprunghaft um 900 auf knapp 4.700 an, um seitdem wieder leicht rückläufig zu sein.

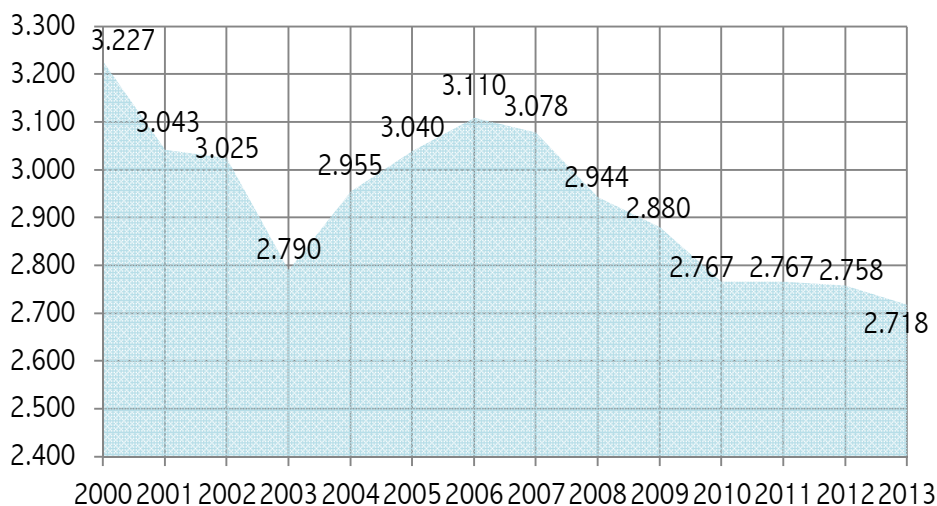
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000-2012 in der Stadt Wolmirstedt. Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit





Die Eingemeindungen zeichnen sich als Arbeitsort dagegen kaum ab: während sich die Zahl der Auspendler ähnlich der Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Wolmirstedt veränderte, war die Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort Wolmirstedt – und darunter die der Einpendler – in den letzten Jahren relativ stabil.

Zum Jahresende 2012 wurden innerhalb der Stadtgrenzen 2.758 Beschäftigte registriert (Arbeitsortprinzip). Die Zahl war in den letzten drei Jahren relativ stabil.



SV-Beschäftigte am Arbeitsort. Quelle: Landesamt für Statistik

Auf einem ähnlich niedrigen Niveau war die Zahl im Jahr 2003. Seitdem hatte sich die Beschäftigtenzahl bis 2006 auf über 3.100 erhöht, um dann in einer ähnlichen Dynamik wieder auf das heutige Niveau abzusinken. Im März 2013 betrug die Zahl 2.718.

Trotz eines kontinuierlichen Stellenabbaus bieten die öffentlichen Dienstleistungen (Erziehung, Bildung, Gesundheit, Verwaltung etc.) die meisten Jobs (38 %).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013*	%-Anteil 2013*
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	49	48	51	37	34	33	1
Produzierendes Gewerbe	727	759	780	807	830	794	29
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	649	586	553	591	615	606	22
Unternehmensdienstleistungen	264	268	256	248	246	240	9
Öffentliche (u. private) Dienstleistungen	1.255	1.219	1.127	1.084	1.033	1.045	38
Insgesamt	2.944	2.880	2.767	2.767	2.758	2.718	100

SV-Beschäftigte am Arbeitsort zum 30.6., aktueller Gebietsstand. Quelle: Landesamt für Statistik

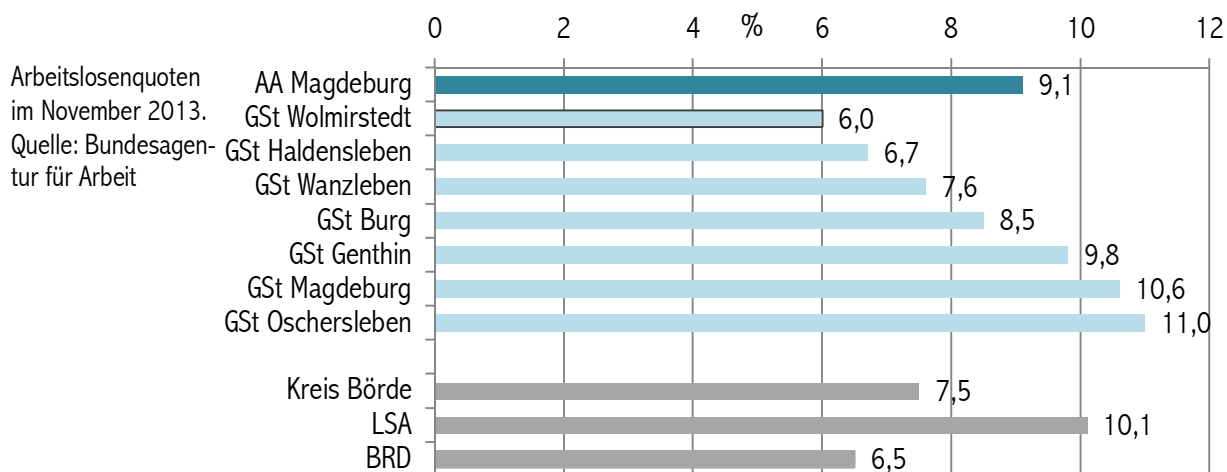
\* zum 31.03.

An zweiter Stelle folgt das produzierende Gewerbe (29 %). Hier stieg die Zahl der Beschäftigten kontinuierlich bis 2012 an. Drittgrößter Wirtschaftszweig ist Handel / Verkehr / Gastgewerbe (22 %), wobei hier der Handel das dominierende Segment ist.

Handlungsfeld: Aufgrund der aktuell bedeutenden Rolle der öffentlichen Dienstleistungen am lokalen Arbeitsmarkt strebt die Stadt Wolmirstedt auch zukünftig eine Rolle als Verwaltungsstandort an.

## Arbeitslosigkeit und Fachkräftemangel

Im November 2013 waren im Geschäftsstellenbezirk Wolmirstedt 1.782 Personen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote im Geschäftsstellenbezirk lag damit bei 6 % und war die geringste im Agenturbezirk Magdeburg, der die Landeshauptstadt sowie die Kreise Börde und Jerichower Land umfasst. Auch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 6,5 % stellt diese Quote einen erfreulich niedrigen Wert dar.



Mehr als ein Drittel (35 %) der arbeitslos Gemeldeten war dies bereits seit einem Jahr oder länger und gilt entsprechend als langzeitarbeitslos. 40 % der Arbeitslosen war 50 Jahre alt oder älter, 27 % mindestens 55 Jahre alt. Gleichzeitig war mit 9 % nahezu jeder 10. Arbeitslose jünger als 25 Jahre.

Den Ende November 2013 gemeldeten 3.483 Arbeitssuchenden standen zeitgleich 197 offene Stellen gegenüber.

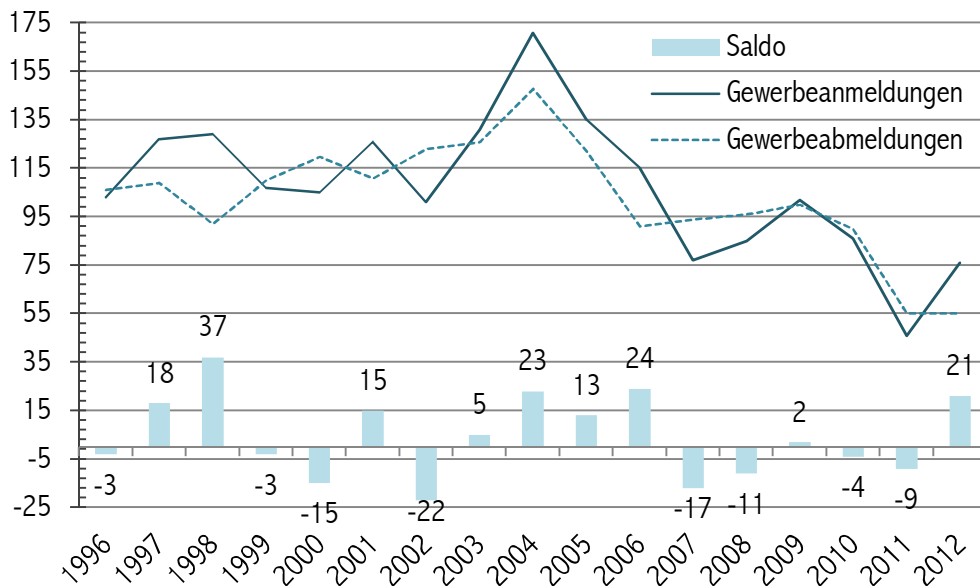
**Handlungsfeld:** Die Stadt Wolmirstedt unterstützt Initiativen wie Ausbildungspatenschaften o.ä., die besonders der Ausbildung und Beschäftigung von jungen Arbeitslosen unter 25 Jahren und von Arbeitslosen über 50 Jahre dienen.

Die potentiell größte Gefahr einer langfristig stabilen bzw. positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt droht derzeit aus dem zunehmenden Fachkräftemangel. Die sich öffnende Schere zwischen der hohen Zahl älterer Beschäftigter mit absehbarem Renteneintritt und die geringe Zahl junger Nachrücker kann nicht durch den Abbau der Unterbeschäftigung geschlossen werden. Um den Fachkräftemangel nicht zu einem ausgeprägten Standortnachteil werden zu lassen, hilft nur die Anwerbung auswärtiger Arbeitskräfte bzw. die Schaffung entsprechender Voraussetzungen.

**Handlungsfeld:** Die Stadt Wolmirstedt prüft eine Beteiligung an dem deutsch-spanischen Kooperationsprojekt der Fachkräfteanwerbung der IHK, der Arbeitsagentur und der Nachbargemeinde Barleben – oder ggf. die Initiierung einer vergleichbaren Kooperation.

## 2.3 Gewerbe

Die Bilanz der Gewerbean- und -abmeldungen in Wolmirstedt seit 1996 ist verhalten und nahezu ausgeglichen. Im jährlichen Durchschnitt dieses Zeitraums stehen 107 Gewerbeanmeldungen 103 Gewerbeabmeldungen gegenüber.<sup>3</sup> Ab der Mitte der 2000er Jahre hat sich die An- und Abmeldedynamik nochmal deutlich reduziert. Wurden 2004 noch 174 neue Gewerbe angemeldet waren es 2012 nur noch 76. Die parallel ebenso rückläufigen Abmeldungen können als Indiz einer Konsolidierung gewertet werden.



Gewerbean- und -abmeldungen. Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Handlungsfeld: Die Stadt setzt auf gute Kontakte zum bestehenden Gewerbe. Der neu gegründete Wirtschaftsbeirat sowie die Benennung einer für die Wirtschaftsförderung zuständigen Kraft sollen helfen, das vorhandene Gewerbe am Standort zu stabilisieren und deren Entwicklung zu fördern.

Handlungsfeld: Bei der Vermarktung des Wirtschaftsstandortes Wolmirstedt setzt die Stadt auf die enge Verflechtung im Verdichtungsraum Magdeburg, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie das sich abzeichnende Cluster in der Automobilzulieferung.

<sup>3</sup> Im Vergleich dazu zeigt der Landkreis Börde eine andere Dynamik: jahresdurchschnittlich 1.370 Gewerbeanmeldungen verrechnen sich mit 755 Gewerbeabmeldungen.

## Gewerbeflächenbestand

Knapp 120 ha der Stadtfläche von Wolmirstedt sind als Gewerbegebiet ausgewiesen.<sup>4</sup> In der Kernstadt konzentrieren sich die Gewerbeflächen auf zwei Standorte.

Am Standort Nord beidseitig der Rogätzer Straße befinden sich zwei Gewerbegebiete mit insgesamt 73 ha. Ein Gutteil der Flächen ist durch Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe belegt. Noch gut 20 ha stehen hier für Neuansiedlungen zur Verfügung – z.T. durch bestehende Hochspannungsleitungen in der Nutzung eingeschränkt. Nord II – östlich der Rogätzer Straße, verfügt über Schienenanschluss.

Ausgereizt ist der zweite Standort an der Glindenberger Straße, trotz erheblicher Standortmängel durch Hochwassergefährdung und eine verkehrlich nicht optimale Lage (beschränkter Bahnübergang).

Bestehende Gewerbegebiete

Gewerbegebiet	B-Plan seit bzw. letzte Änderung	Erschließung	Bruttofläche (ha)	Nettofläche (ha)	freie Bauflächen (ha)
Nord I	1/92; 4/92	teilweise	16,00	11,03	6,81
Nord II (4. Änderung)	7/92 nicht rechtsverbindlich	teilweise	57,06	34,57	14,70
Glindenberger Straße – Handwerkerring	1/90	ja	7,17	4,96	0
Glindenberger Str. II*	13/95; 7/96	ja	6,49	4,37	0
Erweiterung Glindenberger Str. II*	8/04	ja	8,14	8,14	0
Elbeu südlich Mittellandkanal (Mast Bau)	12/95 nicht rechtsverbindlich	teilweise	9,40	9,23	4,46
Farsleben, An den Morgen			8,36	7,12	2,70
Mose an der B 189			3,21	2,54	0,70
Glindenberg, Neue Straße			2,36	2,36	0,34
Summe			118,19	84,32	29,71

\* Uneingeschränkte Eignung als Industriegebiet

Darüber hinaus findet sich in jeder der vier Ortsteile je ein Gewerbegebiet. Der 9,4 ha umfassende Standort in Elbeu, südlich des Mittellandkanals, war ursprünglich als Bestandteil des Technologieparks Ostfalen angelegt. Knapp die Hälfte der Fläche ist ungenutzt.

Das Gewerbegebiet in Farsleben umfasst knapp 8,4 ha, wovon noch 2,7 ha für Ansiedlungen zur Verfügung stehen. Eine Hochspannungsleitung schränkt die Nutzbarkeit dieser Fläche aber erheblich ein.

<sup>4</sup> Analog des FNP Vorentwurfes vom Oktober 2013 wird das in den 1990er Jahren geplante Gewerbegebiet Glindenberg südlich des Mittellandkanals nur als Reservelfläche dargestellt.

In Mose an der B 189 liegt ein 3,2 ha großes Gewerbegebiet. Zwei freie Teilflächen mit zusammen 0,7 ha sind wiederum durch Hochspannungsleitungen in ihrer Nutzbarkeit beschränkt.

Das Gewerbegebiet in Glindenberg zieht sich entlang des westlichen Ortsrandes und umfasst knapp 2,4 ha. Am Südrand befindet sich noch eine freie Splitterfläche von 0,34 ha.

## **Gewerbeflächenplanung**

Die Stadt Wolmirstedt strebt den Abbau der strukturellen Arbeitslosigkeit unter ihrer Bevölkerung an. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Magdeburg und der damit verbundenen raumordnungspolitischen Bedeutung als „Kern der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt“ (LEP 2010) soll dies auch durch „klassische“ Gewerbegebietsausweisungen erfolgen.

Den im November 2013 im Geschäftsstellenbezirk Wolmirstedt gemeldeten 1.782 Arbeitslosen standen zum gleichen Zeitpunkt 197 offene Stellen gegenüber. 40 % der Arbeitslosen waren 50 Jahre und älter und scheiden innerhalb des Planungshorizontes des Integrierten Stadtentwicklungsprozess aus dem Arbeitsleben aus. Demnach besteht ein mittelfristiges strukturelles Defizit von 864 Arbeitsplätzen.

Die Wolmirstedter Gewerbegebiete bieten durchschnittlich 11,8 Arbeitsplätze pro Hektar.<sup>5</sup> Setzt man diese Arbeitsplatzdichte an, ist die Verfügbarkeit von 73 ha freien Gewerbeflächen Voraussetzung zum Abbau des Arbeitsplatzdefizits.<sup>6</sup> Zusätzlich wird bis zum Jahr 2030 ein Erweiterungsbedarf für die bestehenden Wolmirstedter Betriebe von in Summe 10 ha angesetzt.<sup>7</sup>

**Handlungsfeld:** Die Stadt schafft Rahmenbedingungen für wirtschaftliche Zuwächse, insbesondere im produzierenden Gewerbe. Dazu werden im neuen Flächennutzungsplan ausreichend Gewerbeflächen mit gutem verkehrlichen Bezug zu den Autobahnen 2 und 14 angeboten. Darüber hinaus hält die Stadt Reserveflächen vor, deren Aktivierung erst bei einer entsprechenden Auslastung der FNP-Angebote geprüft wird.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom Oktober 2013 sind – zusätzlich zu den rund 30 ha aktuell verfügbaren Gewerbeflächen – 46,5 ha neue Gewerbeflächen ausgewiesen, bei einer gleichzeitigen Rücknahme von 36 ha Gewerbegebietsausweisungen gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan.

---

<sup>5</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt, Vorentwurf, a.a.O. S. 55.

<sup>6</sup> Die freien Gewerbeflächen im Technologiepark Ostfalen im benachbarten Barleben werden in der lokalen Bedarfs- und Angebotsbilanz nicht berücksichtigt, da der Technologiepark nicht für lokale Bedarfe sondern für Großansiedlungen mit landesweiter Bedeutung entwickelt wurde.

<sup>7</sup> Laut dem „GIFPRO-Modell“ (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) besteht ein mittlerer jährlicher Erweiterungsbedarf von 0,7 % der Bestandsfläche.

Das Gewerbegebiet Elbeu südlich des Mittellandkanals soll um 21 ha nach Süden erweitert werden. Eine Erweiterung um knapp 11 ha ist für das Gewerbegebiet Nord II östlich der Rogätzer Straße vorgesehen. Das Gewerbegebiet an der Glindenberger Straße soll im Norden um gut 1,1 ha erweitert werden. Diese Expansion des vom Standort her eher problematischen Gebietes dient ausschließlich der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

Geplante Gewerbegebiete

Gebiet	Bruttofläche ha
Erweiterung Gewerbegebiet südlich Mittellandkanal	21,30
Erweiterung Gewerbegebiet Nord II	10,80
Erweiterung Glindenberger Straße, ausschließlich für Betriebs- erweiterung	1,14
A14 Abfahrt Wolmirstedt	13,30
Summe	46,54

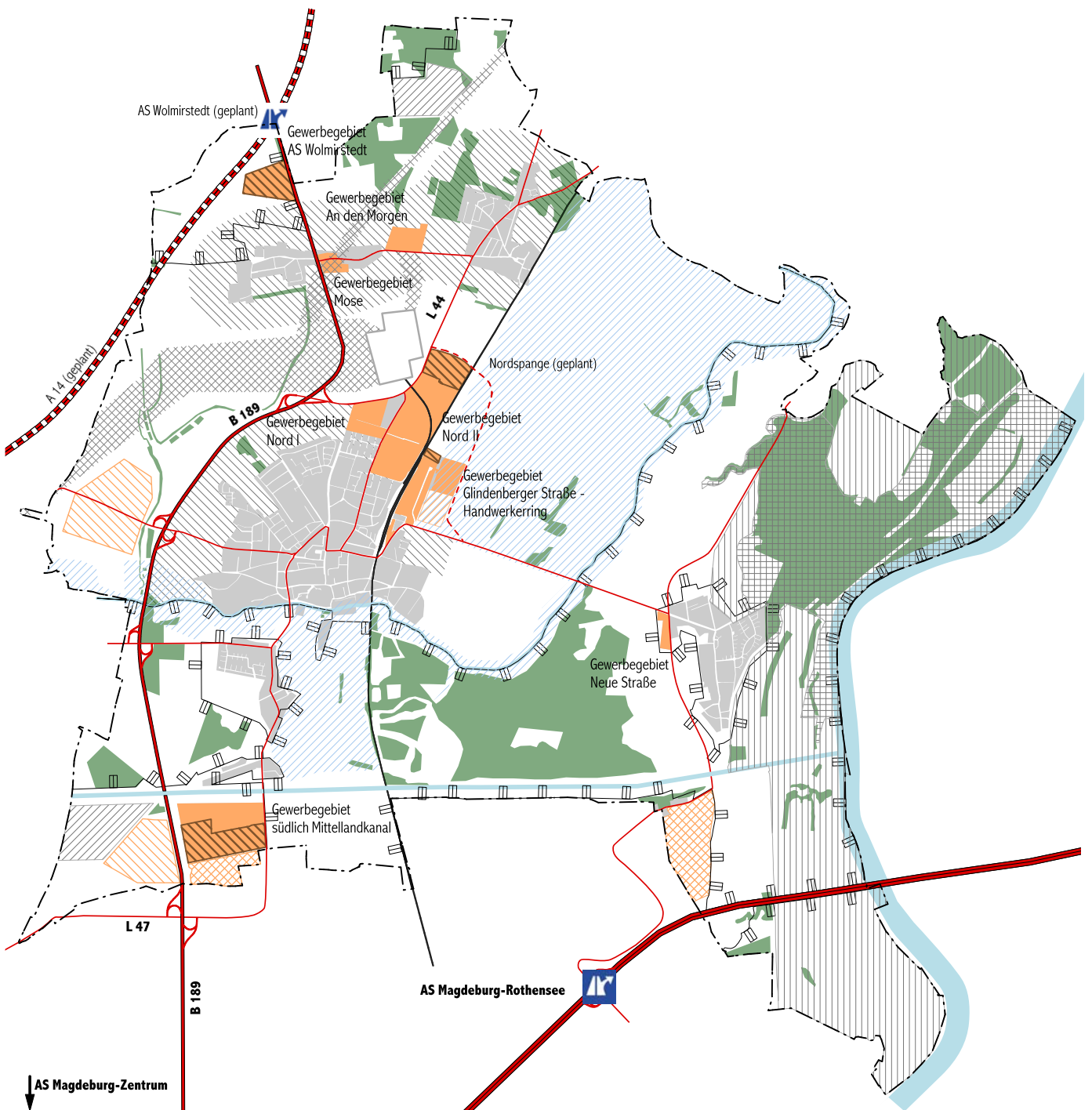
Mit der vorgesehenen Neuausweisung eines Gewerbegebietes an der B 189 nördlich von Mose reagiert die Stadt Wolmirstedt auf den in Bau befindlichen Lückenschluss der BAB 14 zwischen Magdeburg und Stendal. Die dort geplante Anschlussstelle „Wolmirstedt“ stellt ideale Bedingungen für die wirtschaftliche Stärkung der Stadt dar. Dafür ist die Auslösung des Areals aus dem Landschaftsschutzgebiet „Lindhorst-Ramstedter Forst“ erforderlich. (Vgl. Kapitel 1.3) Der geplante Flächenschnitt des Gewerbegebietes berücksichtigt den konzipierten Wildkorridor als Biotopverbund im Zuge des Ausbaus bzw. Neubaus der B 189 und der BAB 14.

Sollte langfristig die bestehende und geplante Gewerbeflächenkulisse vermarktet sein, bestehen in den heutigen Stadtgrenzen nur noch wenige potentielle Erweiterungsflächen. Unter Berücksichtigung eines mittleren Abstandes zur Wohnbebauung von 400 m, der großflächigen Schutzgebiete, der Waldareale, der Bergbaufelder und der nur eingeschränkt nutzbaren Bereiche im Korridor der Hochspannungsleitungen wären nur noch begrenzte Potentialflächen südlich des Mittellandkanals an der B 189 sowie an der L44 Richtung Samswegen denkbar.

Diese Flächen werden als „Suchfelder Reserveflächen“ für eventuelle zukünftige Bedarfe langfristig offen gehalten und erst bei Bedarf auf ihre Eignung geprüft.

# Gewerbeflächen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030



## Gewerbeflächen

- Gewerbefläche - Bestand
- Gewerbefläche - Erweiterung
- Gewerbefläche - Reduzierung (Vorentwurf FNP 2013 ggb. FNP 1997)
- Suchfeld Reservefläche

## Restriktionsflächen

- Landschaftsschutzgebiet
- Biosphärenreservat
- Vogelschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 gemäß Verordnung vom 27.11.2013)

- 400 m Puffer Wohngebiet
- Bergbaufeld (Quelle: Vorentwurf FNP)
- Umspannwerk / Korridor Hochspannungsleitung
- Waldfläche (Quelle: Vorentwurf FNP)

## Sonstige Planzeichen

- im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche
- Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße / Autobahn
- Bahntrasse
- Gewässer
- Stadtgrenze







### 3. Stadtgestalt und Leitbilder der Entwicklung

#### 3.1 Stadtgeschichte<sup>1</sup>

Die älteste urkundliche Erwähnung der Burg Wolmirstedt bzw. des Ortes Walmerstidi findet sich mit Bezug zum Jahr 1009. Die Burg, aufgrund des damaligen Elbeverlaufes noch unmittelbar auf einer Anhöhe an deren Westufer gelegen, schützt die Ohrequerung der Handelsstraße Magdeburg-Stendal und der Heerstraße Magdeburg - Tangermünde. Gleichzeitig liegt eine Elbquerung im Schutzbereich der Burg. Sie war, wie die südlich benachbarte Hildagsburg, Bestandteil des östlichen Grenzschutzes des Heiligen Römischen Reiches Deutscher Nation.

Phase 1: Mittelalter bis 19. Jahrhundert

Elbeu, ebenfalls damals noch in unmittelbarer Flusslage, findet 1136 als Elbzollstelle Erwähnung, Farsleben 1197 als Eigentum des Adelsgeschlechts von Elbeu. Glindenberg, damals auf einer Elbinsel gelegen, wird als Ansiedlung holländischer Kolonisten um das Jahr 1200 auf einer Inventarliste des Klosters St. Agnes in Magdeburg Neustadt genannt. Der heutige Ortsteil Mose, ursprünglich an einem zwischenzeitlich verlandeten See gelegen, wird bereits im Jahr 937 urkundlich erwähnt.

1228 entsteht die Stiftung des Zisterzienser-Nonnenklosters St. Katharina am Standort der heutigen Katharinenkirche. Zwischen Kloster und Burg entwickelt sich das Dorf Wolmirstedt.



Raumskizze zur Siedlungsstruktur bis ca. 1300 (unmaßstäblich)

Die Burg verliert um 1300 ihre strategische Bedeutung aufgrund eines Elbedurchbruchs weiter flussaufwärts, der den damaligen östlichen Nebenarm der Elbe zum Hauptarm macht. Die „Alte Elbe“ beginnt zu verlanden.

Ab 1342 erfolgt der Aus- und Umbau der Wolmirstedter Burg zum Burghaus durch das Erzbistum Magdeburg, in dessen Besitz Wolmirstedt gelangt war. Der Ort selber entwickelt sich zur Ackerbürgerstadt. 1391 leben 51 Familien in Wolmirstedt. 1480 wird die bis heute erhaltene Schlosskapelle errichtet.

Bis 1564 erlebt Wolmirstedt eine bescheidene Entwicklung. Im gleichen Jahr wird die Zahl der vor Ort lebenden Familien mit 100 angegeben. Ab 1566 lebt der spätere Kurfürst Joachim Friedrich von Brandenburg als Administrator auf der damaligen Burg und leitet von hier aus die Geschicke des zum Protestantismus übergetretenen

<sup>1</sup> Quellen: Museum Wolmirstedt, Dauerausstellung; www.wolmirstedt.de; Wikipedia; „Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet Stadtkern“, DSK/Argeplan Hannover, 1993; Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Wolmirstedt, Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Irxleben 2013; „1000 Jahre Walmerstidi - Wolmirstedt“, Förderverein „1000 Jahre Wolmirstedt e.V.“ (Hrsg.), Wolmirstedt 2009. „Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre“, Schube + Westhus, Magdeburg 2004.

Erzbistums Magdeburg. Im Zuge dieser bescheidenen Blütezeit der Stadt erhält Wolmirstedt 1590 das Stadtrecht. Der Burgberg wird zur repräsentativen Renaissance-Residenz ausgebaut. Zu dieser Zeit war Mose dagegen wieder wüst gefallen. Erst die Errichtung eines Vorwerks der Burg Wolmirstedt brachte wieder Bewohner in den Ort.

Der Dreißigjährige Krieg beendet den Aufschwung. 1646 werden nur noch 24 Häuser und 12 Einwohner gezählt. Zum Wiederaufbau der zerstörten Stadt werden viele Teile der 1642 ebenfalls ausgebrannten Burg abgetragen. Auch die Ortschaften rund um Wolmirstedt werden weitgehend zerstört, Farsleben fällt wüst. Mit dem westfälischen Frieden werden das Schloss und seine Ländereien eine Domäne des preußischen Staates.

Seine heutige schlichte Barockform erhält das Schloss im 18. Jahrhundert. Flussfischer errichten eine Siedlung östlich des Burgbergs, das heutige Fischerufer. 1782 zählt Wolmirstedt 1.069 Einwohner. 1810 wird das ehemalige Kloster St. Katharinen – seit 1732 ein Fräuleinstift – geschlossen, seine Ländereien werden zur Stiftsdomäne. 1816 wird Wolmirstedt preußische Kreisstadt, die Einwohnerzahl hat sich nahezu vervierfacht. Allerdings werden für 1840 wiederum nur noch 3.408 Einwohner angegeben. Schlossdomäne, Stiftsdomäne und der Junkerhof nördlich der Burgstraße bilden die Anker der örtlichen Landwirtschaft.

Phase 2: Industrialisierung bis 1945

Mit dem Bau der Stärkefabrik in 1840 zieht in Wolmirstedt die Industrialisierung ein. 1849 wird der Bahnhof in Betrieb genommen. Ab 1850 siedelt sich die Lederindustrie mit sechs Betrieben in Wolmirstedt an. Für die Fabrikarbeiter entstehen Siedlungserweiterungen an der Bahnhofstraße, der Fabrikstraße und der Angerstraße.

Zwischen 1910 und 1966 wird die Kleinbahn Wolmirstedt - Colbitz betrieben, die auch die Ortslage Farsleben anschließt. 1927 beginnt der Bau des Abschnitts Hannover-Elbe des Mittellandkanals. 1939 zählt Wolmirstedt 5.518 Einwohner.

Die Stadt bleibt – im Gegensatz zum benachbarten Magdeburg – vor Zerstörungen im 2. Weltkrieg weitgehend bewahrt. Die US-amerikanischen Truppen besetzen Wolmirstedt am 13. April 1945. Am 1. Juli 1945 wird Wolmirstedt an die sowjetischen Truppen übergeben.

Phase 3: SBZ, DDR-Zeit 1945 - 1990

1952 wird Elbe eingemeindet. Aufgrund der Entscheidung, einen Teil der benötigten Wohnungen für die Arbeiter des neu aufgebauten Kaliwerkes Zielitz in Wolmirstedt zu verorten, entstehen ab Ende der 1960er Jahre rund 3.000 Wohnungen, vorrangig in Plattenbauweise. Diese zum Teil 10-geschossigen Wohnscheiben in der Innenstadt, der Bau des Krankenhauses und des Kreiskulturhauses, der Umbau der ehemaligen Stendaler Straße in eine Fußgängerzone und z.T. vierspuriger Straßenausbau symbolisierten den Bedeutungsgewinn von Wolmirstedt als Kreisstadt und bedingen die stärksten Überformungen der historischen Stadt.

Phase 4: Ab 1990

1993 wird Mose in die Stadt eingemeindet. Im Zuge der Zusammenlegung der Kreise Haldensleben und Wolmirstedt zum Ohrekreis 1994 verliert Wolmirstedt den Kreisstadtstatus an Haldensleben. Die Innenstadt wird zum Sanierungsgebiet erklärt, ein Teil der 10-Geschosser in der Innenstadt werden abgerissen. Gleichzeitig entstehen neue Eigenheimgebiete und vor allem nordöstlich der Kernstadt großflächige neue Gewerbe- und Einzelhandelsbereiche. Am 1. Juli 2007 wird der Ohrekreis mit dem Bördekreis zum Landkreis Börde zusammengeschlossen. 2008 wird Farsleben und 2009 Glindenberg nach Wolmirstedt eingemeindet.

### 3.2 Stadtwahrnehmung aus Bewohnersicht

Insgesamt gesehen wohnen die Wolmirstedter gerne in ihrer Stadt. In der Haushaltshaltbefragung beantworteten 60 % der Befragten diese Frage rundum mit ja. Lediglich 3 % der Befragten gab an ungern in Wolmirstedt zu wohnen. Dabei ist die Schlossdomäne der erklärte Lieblingsplatz aller Wolmirstedter!



„Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wolmirstedt haben Sie besonders gern?“ = blaue Ortsbezeichnungen; „Welche Orte empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ = braune Ortsbezeichnungen. Offene Frage

„Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wolmirstedt haben Sie besonders gern?“ (n = 441), offene Frage, Zahl der Nennungen.

	Innenstadt	Rogätzer Str.	Deutsche Einheit	Elbeu	Farsleben	Glindenberg	Mose	Gesamt
Schlossdomäne / Schlosskapelle / Katharinensaal	49	65	47	37	25	32	25	280
Ohre / Ohrepromenade / Ohrebrücken	17	25	15	12	6	7	3	85
Zentraler Platz / Stadtzentrum	16	15	18	4	2	7	6	68
Rathaus, August-Bebel-Str. / Boulevard / Fußgängerzone	11	17	11	6	4	5	1	55
Küchenhorn	4	5	3	4	1	0	2	19

bzw. „...besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (n= 429).

	Innenstadt	Rogätzer Str.	Deutsche Einheit	Elbeu	Farsleben	Glindenberg	Mose	Gesamt
Bahnhof	15	20	11	10	10	17	8	91
August-Bebel-Str. / Boulevard / Einkaufsstr.	5	12	6	13	9	8	3	56
Neubaugebiet "Deutsche Einheit"	10	14	17	3	2	3	3	52
Küchenhorn / Zufahrt	3	11	7	7	5	4	6	43
10-Geschosser	6	11	6	0	1	3	3	30

Auf Platz 2 der Lieblingsplätze folgt der Grünzug der Ohrepromenade. Die Plätze drei und vier besetzen die Stadtmitte oder ausgewählte Orte in der Stadtmitte: die Fußgängerzone, der Rathausneubau und der Zentrale Platz.

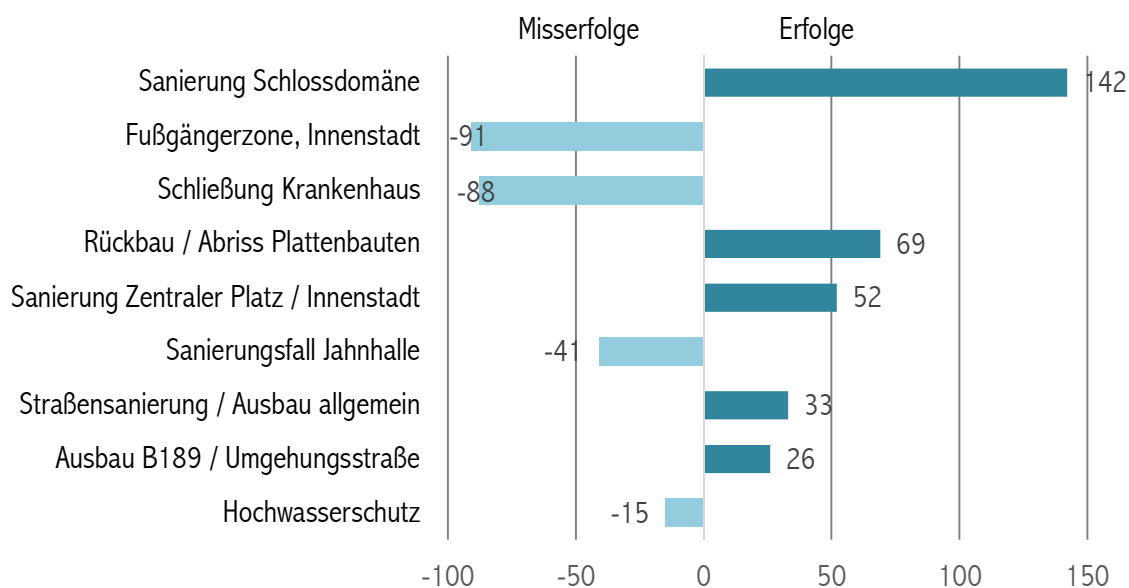
Bei den eher als unangenehm empfundenen Orten steht der Bahnhof ganz oben an. Der Zustand des Bahnhofsgebäudes, die Gleisunterführung oder auch die Buswartebereiche auf dem Bahnhofsvorplatz dürften diese Negativbewertung begründen.

Am zweithäufigsten wird die Fußgängerzone kritisiert. Viele Wolmirstedter registrieren den Rückgang der Fachhändler und die Zunahme von Billiganbietern sowie Ladenleerstand und befürchten den kompletten Bedeutungsverlust der Stadtmitte. Die häufige Nennung der Fußgängerzone sowohl in der Positiv- wie in der Negativliste verdeutlicht die bedeutende Rolle der Straße in der Wahrnehmung der Wolmirstedter.

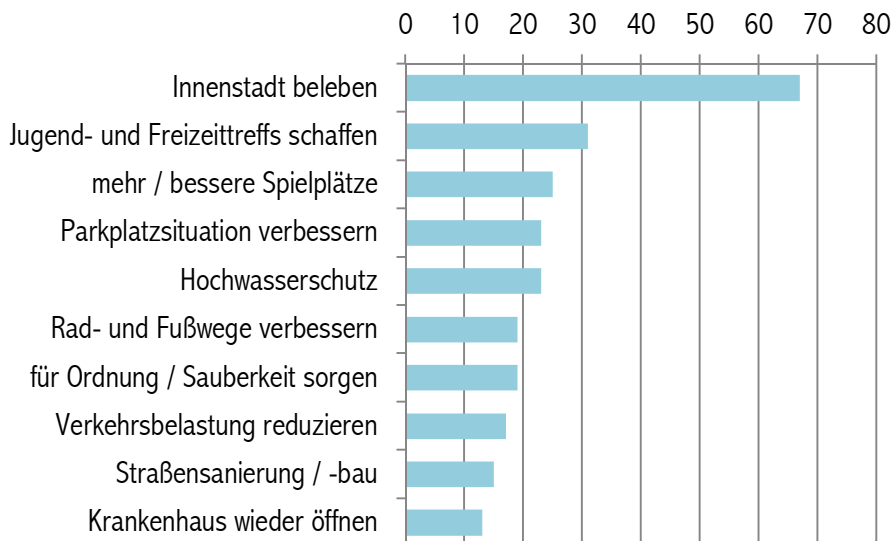
An dritter Stelle folgt das Wohngebiet „Deutsche Einheit“. Die größten Kritiker des Plattenbaugebietes sind die Bewohner des Quartiers selber.

Entsprechend obiger Nennungen wird die Sanierung der Schlossdomäne als größter Erfolg der Stadtentwicklung der letzten Jahre bewertet und die Entwicklung des Geschäftsbesatzes in der Fußgängerzone als größter Misserfolg.

„Was war aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren der größte Erfolg / der größte Misserfolg der Stadtentwicklung?“. Offene Frage ohne Antwortvorgabe, Angaben in absoluten Nennungen



Die Belebung der Innenstadt ist dann auch die aus Sicht der befragten Wolmirstedter wichtigste Aufgabe der Verwaltung, gefolgt von der Schaffung von mehr Treffpunkten sowohl für Jugendliche wie für Senioren und auch Kinder (Spielplätze). Der Wunsch nach mehr Parkplätzen kam ausschließlich aus dem Wohngebiet Deutsche Einheit, der nach mehr Hochwasserschutz ausschließlich aus Glindenberg.



„Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Ihrem Wohngebiet / Ortsteil oder allgemein in Wolmirstedt zuerst tun?“ Offene Frage, Angaben in absoluten Nennungen, n = 382

Grenzt man die eingangs gestellte Frage nach der Wohnzufriedenheit auf das Wohngebiet ein, steigt der Anteil der Zufriedenen auf 65 %. Zwischen den Befragungsquartieren fällt auf: in den Quartieren beidseitig der Rogätzer Straße, in Farsleben, in Glindenberg und in Mose ist die Wohnzufriedenheit im Wohngebiet höher als allgemein in der Stadt, in der Straße der Deutschen Einheit und in Elbeu niedriger.

	Innenstadt	Rogätzer Str	Dt. Einheit	Elbeu	Farsleben	Glindenberg	Mose	Gesamt
zufrieden	53	88	56	44	74	70	66	65
teils - teils	41	12	34	52	24	29	34	31
unzufrieden	6	0	10	4	2	1	0	4
Gesamt n	98	99	100	57	49	103	50	556

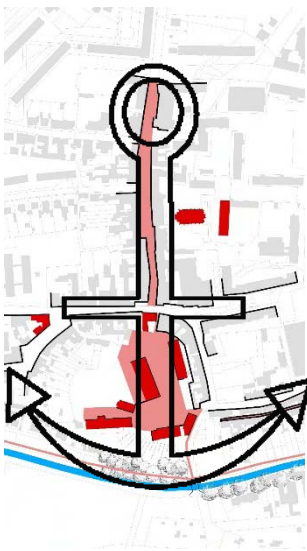
„Sind Sie insgesamt gesehen mit Ihrem Wohngebiet / Ortsteil zufrieden?“, Angaben in %

Als Besonderheit gegenüber anderen Wohnlagen in der Stadt glauben die Wolmirstedter, dass gerade ihr Wohngebiet bzw. ihr Ortsteil besonderes ruhig und angenehm ist. Von dieser übereinstimmenden Einschätzung weichen lediglich zwei Quartiere ab: die Bewohner des Wohngebietes Deutsche Einheit gehen davon aus, dass ihr Wohngebiet besonders wenige öffentliche Stellplätze aufweist während die Elbeuer ihre schlechten Einkaufsmöglichkeiten auffällig finden.

### 3.3 Prägende Elemente der Stadtgestalt

Aus Sicht des motorisierten Verkehrs wird die Stadt vorwiegend über die fünf Eingänge Magdeburger Straße, Colbitzer Straße, Samsweger Straße, Glindenberger Chaussee und Rogätzer Straße erreicht. Auch wenn sich mit dem Bau der neuen Bundesstraße 189 als Ortsumgehung die Wahrnehmung der Kernstadt aus Autofahrerperspektive (Auswärtige und Wolmirstädter) deutlich verändert bzw. auch reduziert hat, prägen diese Straßenräume die Stadtwahrnehmung.

Die wichtigste Städtebauliche Raumfolge erinnert an einen Anker – vom Rathaus im Ankerring bis zur Ohre als „Flunke“



Kleinstädtisches Flair und die Vermittlung historischer Bezüge manifestieren sich entlang der Achse Fußgängerzone, Schlosspassage, Schlossdomäne, Ohrepromenade / Jungfernstieg. Darüber hinaus gibt es rund um den Schlossberg weitere städtische Räume, die für den „Genius Loci“, den Geist des Ortes stehen: Friedensstraße, Damaschkestraße, Burgstraße, Fischerufer.

Gebäude- und Straßenraumsanierung, Leerstandsmanagement sowie nicht-investive Maßnahmen wie Veranstaltungen etc. haben hier Vorrang vor ähnlichen Maßnahmen andernorts und unterliegen hohen Ansprüchen.

Die historisch und/oder architektonisch wichtigsten Bauwerke der Stadt liegen unmittelbar an dieser Achse bzw. den prägenden Straßenzügen – mit Ausnahme des Ensembles Katharinenkirche - Äbtissinnenhaus. Die historisch hergeleitete städtebauliche Separierung des Kirchplatzes von der Fußgängerzone in den 1970er Jahren hat die historische Keimzelle der Stadt zur Hinterhoflage degradiert.

Handlungsfeld: Die städtebauliche Entwicklung des Kirchplatzes durch Sicherung und Aktivierung des Äbtissinnenhauses und einer Platzgestaltung (Gestaltungswettbewerb?) ist die größte Chance einer gestalterischen Aufwertung der Innenstadt.

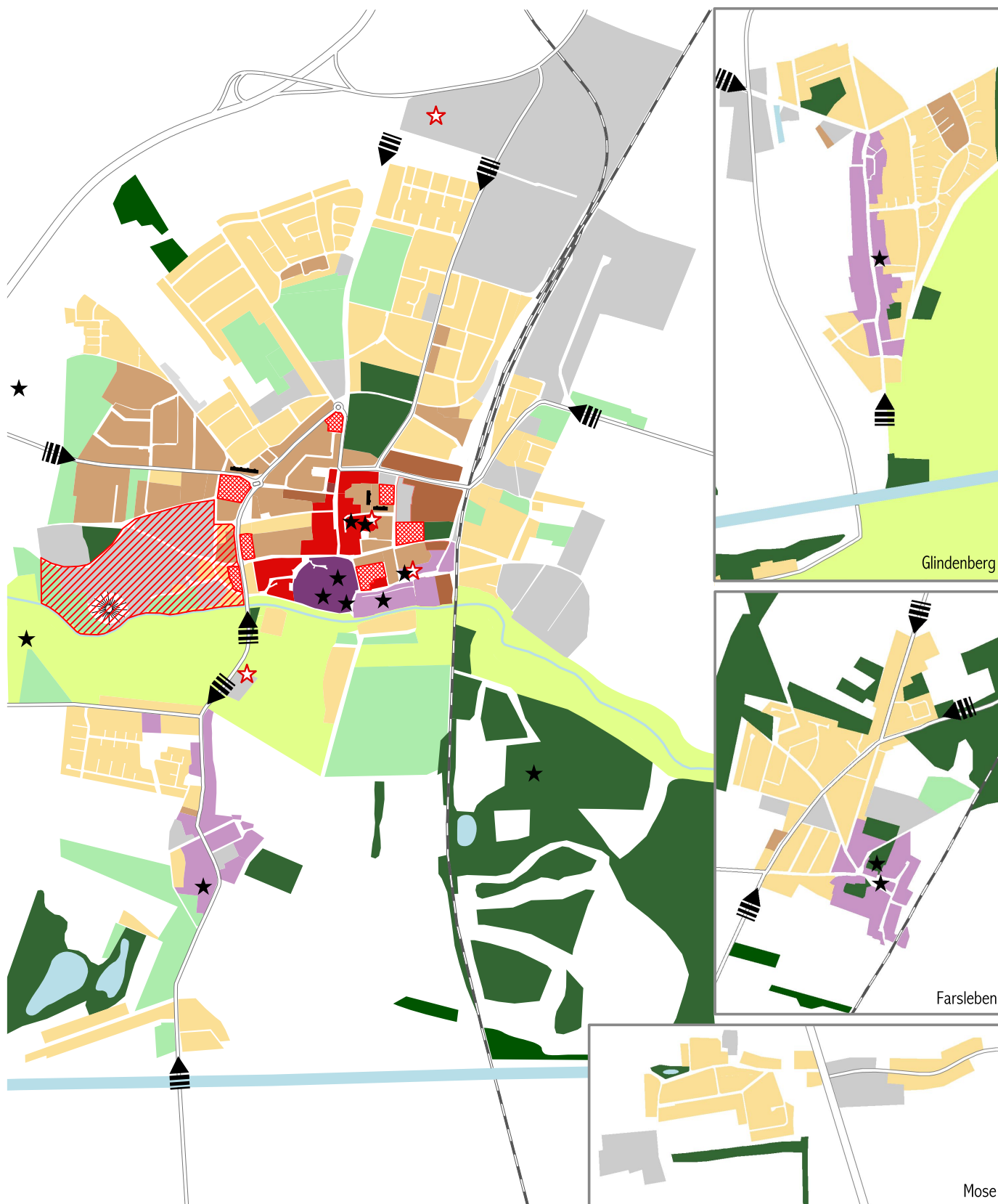
Neben dem Schlossberg, dem Katharinenkloster/-stift und dem Fischerufer stellt der Junkerhof eine weitere historische Landmarke der Stadt und (potentiell) einen prägenden Ort dar. Umso problematischer ist der aktuelle Zustand der verbliebenen baulichen Zeugen des Hofes.

Eine hohe Lagequalität der Innenstadt Wolmirstedts ergibt sich durch die Ohre und die südlich angrenzende Auenlandschaft. Die Qualität dieser „harten Stadtkante“ zeigt sich beim Blick vom Schlossberg nach Süden oder von Süden auf den Schlossberg. Allerdings ist dieser Blick zum Großteil zugewachsen bzw. muss – vom Schlossberg aus – gesucht werden.




Handlungsfeld: Die Blickbeziehungen zwischen Stadt und Ohreaue werden durch pflanzentechnische Maßnahmen (Rückschnitt, Kulissenpflanzungen), die Erschließung weiterer Blickstandorte (Schutthügel Fabrikstraße) und ggf. auch bauliche Eingriffe qualifiziert. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterbindet die Stadt weitere bauliche Entwicklungen in der Ohreaue und korrigiert bauliche Fehlentwicklungen (z.B. Einkaufsmarkt Magdeburger Straße).

# Stadtgestalt






Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030







## Städtebauliche Strukturtypen

-  Schlossdomäne / historischer Siedlungs- und Ortsbereich
-  Innenstadt / Erweiterung der Industrialisierung
-  Städtebau der Moderne / Ein- und Zweifamilienhausgebiet

## Sonstige Planzeichen

-  Gewerbe- und Infrastrukturbereich
-  Bahntrasse
-  Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße
-  Grünanlage, Wald, Sportplatz / Kleingarten
-  Flussaue / Gewässer

-  markanter Raum und Gebäude / städtebaulicher Missstand
-  größere Leerstelle / städtebaulicher Neuordnungsbedarf
-  Stadteingang / Ortsdurchfahrt
-  Schutthügel / 10-Geschosser

Der Stadtumbau – der ohne Alternative ist – setzt erstmal die Perforierung der Innenstadt fort, die mit dem 2. Weltkrieg und vor allem mit dem Städtebau der Moderne begann.

Handlungsfeld: Bei absehbar keiner neuen Bauentwicklung auf Stadtumbaubrachen können bei stadtbildprägenden Leerstellen (Geschwister-Scholl-Straße, Innenstadt) temporäre Gestaltungen und/oder Zwischennutzungen – z.B. durch so genannte „Stadtumbauwälder“<sup>2</sup> – das Stadtbild positiv prägen.

Neubaumaßnahmen an der Geschwister-Scholl-Straße sollen den Charakter der Straße im Sinne der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ durch eine aus dem Bestand ableitbare Baulinie bewahren.

Nach der starken räumlichen Expansion der Ortsteile Glindenberg, Farsleben und Mose und Elbeu durch Eigenheimsiedlungen in den letzten 20 Jahren ist für die Dörfer der Erhalt und die Pflege der historischen Ortskerne von großer identitätsstiftender Bedeutung.

### **3.4 Schwerpunktthema Fabrikstraße**

Westlich der Geschwister-Scholl-Straße, mit der Ohre im Süden und der Meseberger Straße im Norden, befindet sich eine stadträumlich konfuse Lage mit sich zum Teil gegenseitig behindernden Nutzungen bzw. großen Leerstellen und Brachen.

Das alleine schon durch seine Lage wertvolle 25 ha große Stadtareal zwischen Gymnasium und Freibad im Nordwesten, Ohre im Süden und der Innenstadt im Osten wird geprägt durch die Abrissbrache des ehemaligen Kreiskrankenhauses, großflächige Garagenhöfe, aktive und leer stehende Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Dekaden und bereits vereinzelte Neubauten für Wohn- oder Gemeinwesen zwecke. Eine Fabrikantenvilla und historische Speichergebäude zeugen von den Ursprüngen dieser frühindustriellen Stadterweiterung.

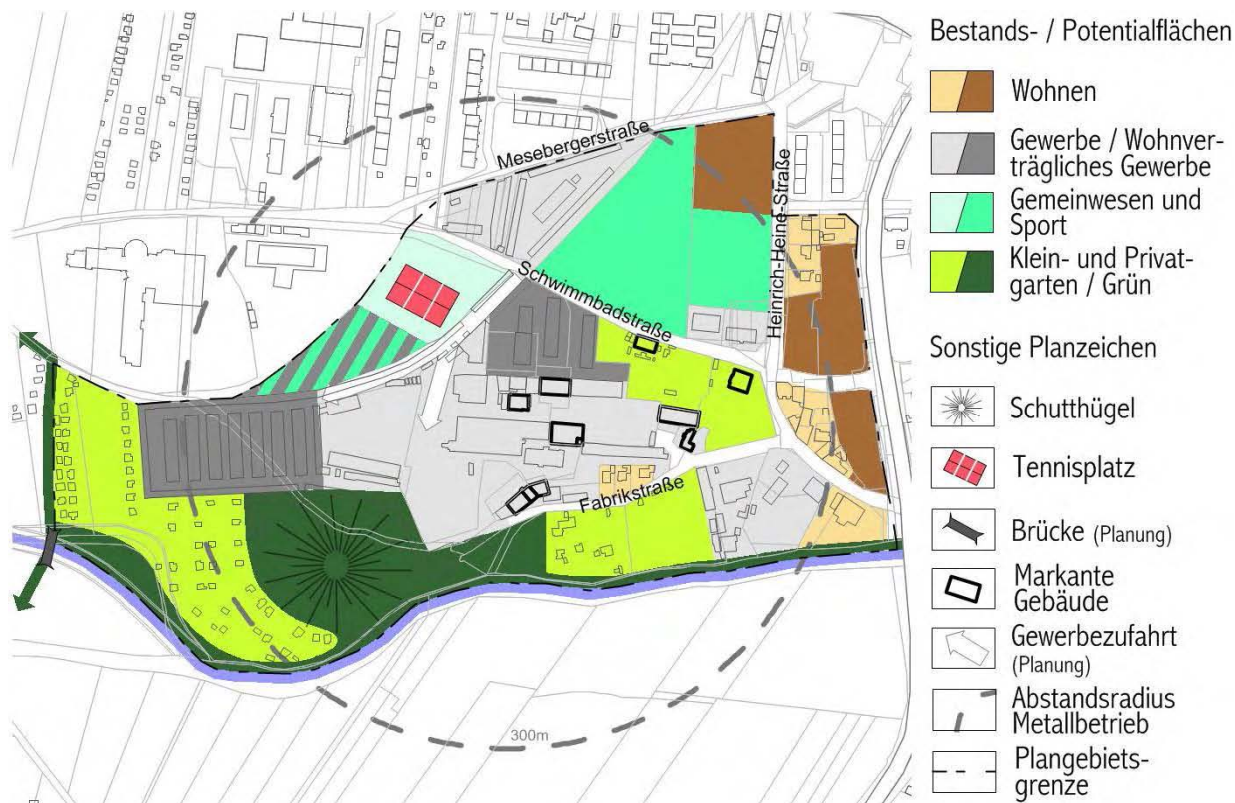
Handlungsfeld: Die Stadt Wolmirstedt klärt über einen städtebaulichen Entwurf die Interessenlagen und formuliert eine räumlich-funktionale Zielstellung für das große Areal. Als gesetzt gilt der metallverarbeitende Betrieb in der Fabrikstraße, dessen Existenz und Ortsbindung nicht in Frage gestellt werden soll. Die Stadt qualifiziert in naher Zukunft die Zufahrt zu dem Unternehmen über die Schwimmbadstraße.

---

<sup>2</sup> Stadtumbauwälder sind bewusst dicht gepflanzte Baumgruppen, deren ersatzlose Wegnahme im Falle einer neuen baulichen Entwicklung durch einen entsprechenden Passus in der lokalen Baumschutzsatzung gedeckt wird.



Eine Konsequenz dieser Setzung ist, dass der größte Teil des Areals nicht für eine Wohnnutzung geeignet ist. Empfohlen wird ein Luftlinienabstand von mindestens 300 m zwischen dem metallverarbeitenden Betrieb und neuen Wohnangeboten.<sup>3</sup> Lediglich im Bereich Geschwister-Scholl-Straße / Heinrich-Heine-Straße ist eine neue Wohnbebauung denkbar.



Ebenso gesetzt ist die Verlängerung der Ohrepromenade aus Richtung Innenstadt. Die Einbeziehung des Schutthügels in eine Grüngestaltung und die Weiterführung der Ohrepromenade in einen Mühlenweg (s. Kapitel 6.3) sind langfristige Optionen.

Für die weiteren Flächen ist eine Zonierung vorgesehen, die im südlichen Bereich wohnverträgliches Gewerbe favorisiert und nördlich der Schwimmbadstraße bzw. am Freibad Flächen für weiter Gemeinwesen- und/oder informelle Sportangebote vorsieht.

<sup>3</sup> „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“, S. 22, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW), 2008. Der Erlass versteht sich als Handlungsanleitung zur sicheren Rechtspraxis aus Sicht der obersten Immissionsschutzbehörde. Ein vergleichbarer Erlass für Sachsen-Anhalt existiert nicht.

## Wolmirstedt – lebenswert und voller Geschichte



Vor über 1000 Jahren erfolgte die Gründung Wolmirstedts am Zufluss der Ohre in die Elbe. 1000 Jahre, die der Stadt immer neue Prägungen gaben: Grenzort mit schützender Burg, Klosterstandort und Ackerbürgerstadt, Staatsdomäne, Industriestadt, Kreisstadt. Die Wolmirstedter sind sich ihrer bewegten Geschichte bewusst, die mit Brüchen und vielfältigen Strukturen das heutige Stadtbild prägt. Bewahrung und Weiterentwicklung sind darum wesentliche Eckpunkte der Stadtentwicklung, deren zentrales Merkmal ‚lebenswert‘ ist.

#### Wirtschaftsstärke nördlich von Magdeburg

Wolmirstedt ist Bestandteil der Großstadtregion Magdeburg und wirtschaftlich, kulturell sowie sozial eng verknüpft mit seinen Nachbarn. Die hervorragende Verkehrsanbindung über Straße, Schiene und Wasser eröffnet der Wolmirstedter Wirtschaft gleichermaßen europäische Absatzmärkte wie vielfältige regionale Kooperationen. Innerhalb der Region positioniert sich die Stadt mit einem eigenem Profil, setzt auf eine aktive Wirtschaftsförderung und auf die Integration von Zuwanderern aus allen Kulturkreisen.

#### Stadt an Ohre und Elbe

Die Lage der Stadt an Ohre und Elbe bedingt attraktive und wertvolle Naturräume von europäischem Rang mit eingelagerten historischen Ortschaften direkt vor den Toren der Stadt. Hochwertige Grünverbindungen durch die Stadt und in die Landschaft bieten innerstädtische Erholung und sichere und belastungsarme Wege für Fußgänger und Radfahrer. Gleichzeitig sind sie wichtige Achsen des Biotopverbundes. Die Stadt ist sich aber auch der Risiken der Flusslagen bewusst und unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten den aktiven Hochwasserschutz, die Freihaltung von Retentionsräumen und den Klimaschutz.

#### Kleinstadt mit Flair

Mit differenzierten Wohnangeboten, einer kompletten Bildungslandschaft, vielfältigen kulturellen Aktivitäten sowie zahlreichen Sportmöglichkeiten und aktiven Vereinen ist Wolmirstedt mit seinen Ortschaften ein attraktiver Wohnstandort. Die Vorzüge einer Stadt der kurzen Wege stärkt Wolmirstedt durch sichere und attraktive Wegeverbindungen. Besonders in der lebendigen Innenstadt verdichten sich mit dem Boulevard, dem Schlossberg und der Ohrepromenade Kultur, Geschichte, Natur und Kleinstadtleben zu einem besonderen Flair.

## 4. Bevölkerung

### 4.1 Einwohnerentwicklung der Stadt Wolmirstedt

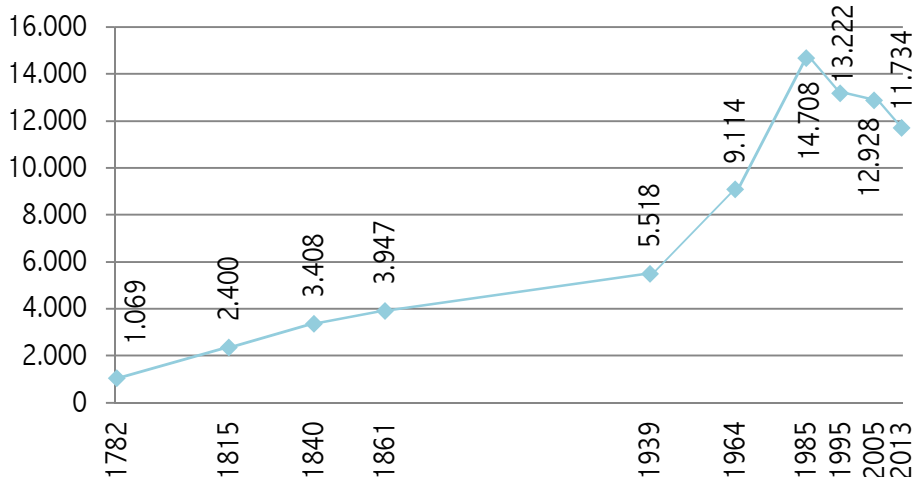
Zum 31.12.2013 zählte die Stadt Wolmirstedt 11.734 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Davon lebten in der Kernstadt 8.373 Menschen (71 %) und in den vier Ortschaften 3.361 Menschen (29 %).

Gemarkung	Einwohnerzahl 2013	Anteil in %
Elbeu	774	7
Farsleben	928	8
Glindenberg	1.320	11
Mose	339	3
Kernstadt	8.373	71
Gesamt	11.734	100

Einwohneranteile nach Gemarkungen zum 31.12.2013, nur Hauptwohnsitze. Quelle: Stadt Wolmirstedt

Historisch entwickelte sich Wolmirstedt nur langsam (vgl. Kapitel 3.1). Erst im 18. Jahrhundert zeichnete sich ein stabiler Einwohnerzuwachs ab, der, weiter befeuert durch die Industrialisierung ab Mitte des 19. Jahrhunderts, die Stadt bis zum 2. Weltkrieg auf 5.500 Einwohner wachsen ließ.

Zwischen dem 2. Weltkrieg und der Wiedervereinigung erlebte Wolmirstedt ein drastisches Wachstum. Kriegsflüchtlinge, Eingemeindungen und vor allem die wohnungspolitischen Entscheidungen der DDR ließen die Stadt auf knapp 15.000 Einwohner anwachsen.

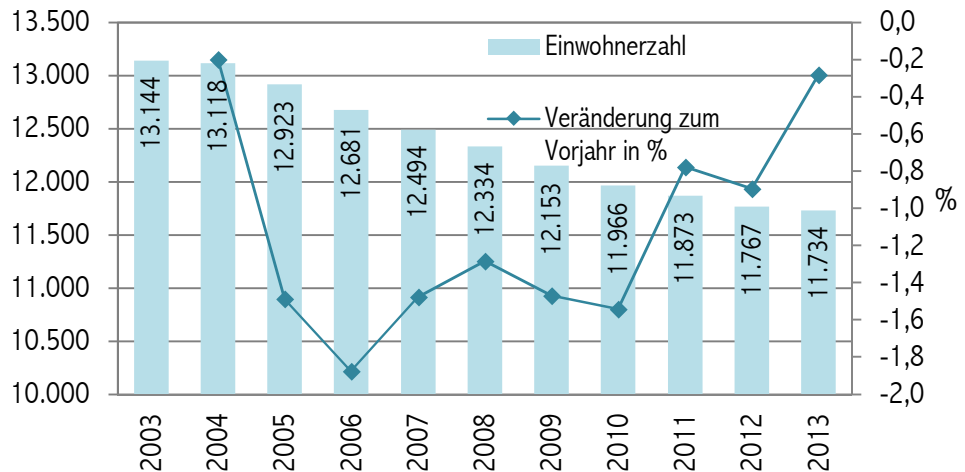


Historische Einwohnerentwicklung. Quellen: Stadt Wolmirstedt, Statistisches Landesamt, „1000 Jahre Walmerstedi - Wolmirstedt“

Seit Ende der 1980er Jahre verliert Wolmirstedt wieder Einwohner. Die heutige Einwohnerstärke entspricht ungefähr der Einwohnerzahl gegen Ende der 1970er Jahre.

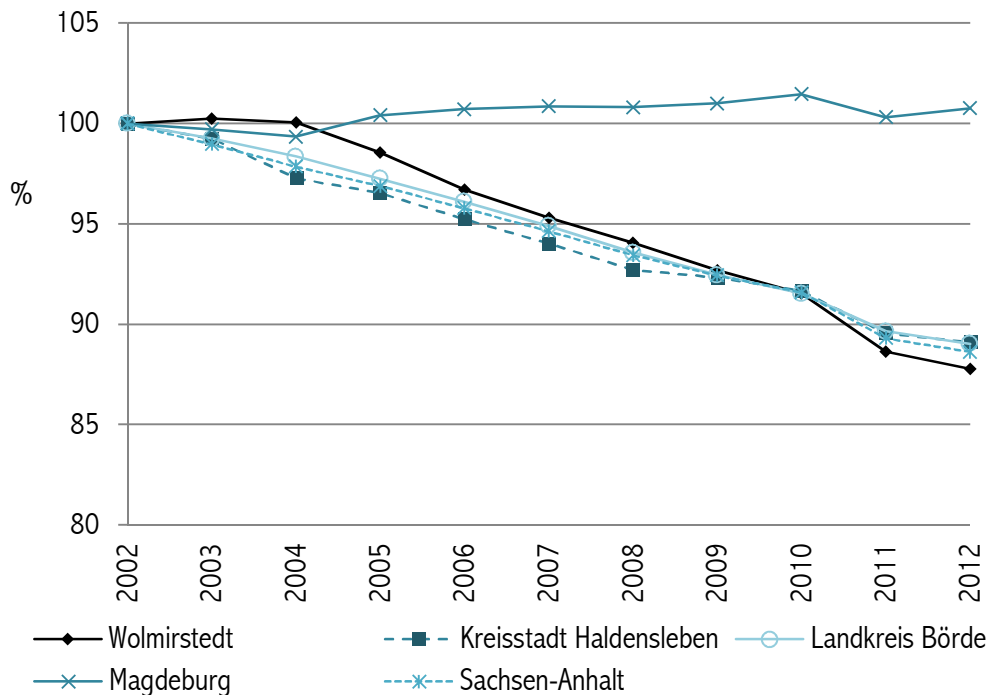
Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre verlor die Stadt Wolmirstedt jährlich 141 Einwohner (-1,1 %). Während in den Jahren 2005 bis 2010 relativ starke Einwohnerverluste registriert werden mussten, schwächten sich diese ab 2011 deutlich ab. Zwischen dem 31.12.2012 und dem gleichen Stichtag 2013 betrug der Einwohnerrückgang noch 0,3 %.

Absolute Einwohnerentwicklung und relative Einwohnerverluste 2003-2013, Gesamtstadt, nur Hauptwohnsitze. Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Wolmirstedt ab 2010. Alle Daten beziehen sich auf den heutigen Gebietsstand.



Der relative Vergleich mit der Kreisstadt Haldensleben, des Landkreises Börde oder auch des gesamten Bundeslandes Sachsen-Anhalt zeigt eine ähnlich negative Einwohnerentwicklung. Schlagen sich zu Beginn der 2000er Jahre für Wolmirstedt noch die Suburbanisierungsgewinne aus Magdeburg positiv in der Einwohnerentwicklung nieder, ist die Negativedynamik ab 2005 entsprechend der Vergleichsorte.

Relative Einwohnerentwicklung seit 2002 im Vergleich, nur Hauptwohnsitze. Quelle: Statistisches Landesamt



Ganz anders die nahe Landeshauptstadt: seit 2005 hat sich Magdeburg als Zuzugsort vor allem junger Menschen aus der Region etabliert. Das Wanderungsverhalten zwischen Regiopole und Umland hat sich umgekehrt.

## 4.2 Natürliche und wanderungsbedingte Veränderungen

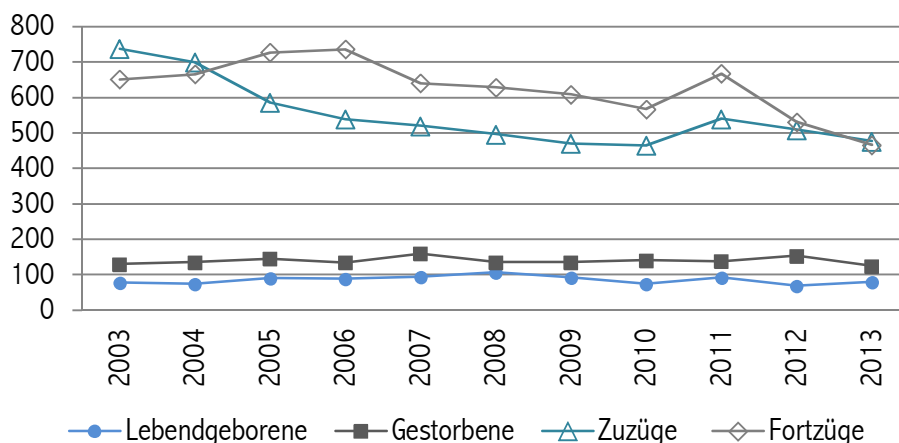
Die Einwohnerverluste der Stadt Wolmirstedt speisen sich aus einem Geburtendefizit und aus einem Wanderungsdefizit gleichermaßen.

Seit 2003 wurden in Wolmirstedt im Jahresdurchschnitt 86 Kinder geboren, dem gegenüber standen 140 Sterbefälle pro Jahr. Die Stadt verzeichnete somit einen jahresdurchschnittlichen natürlichen Bevölkerungsverlust von 54 Personen. Die Geburtenrate lag 2013 bei 1,41 Kindern pro Frau, was leicht oberhalb des Landesdurchschnitts liegt.<sup>1</sup>

Im Jahresdurchschnitt zogen seit 2003 627 Menschen aus Wolmirstedt fort, bei 550 Zuzügen pro Jahr, was einem jährlichen wanderungsbedingten Bevölkerungsverlust von 77 Personen entspricht. In den frühen 2000er Jahren konnte die Stadt noch Wanderungsgewinne durch Suburbanisierung verzeichnen, gefolgt von einer Phase mit starken Wanderungsverlusten von durchschnittlich 137 Einwohnern pro Jahr ab 2005. Seit 2012 ist das Wanderungsdefizit deutlich zurückgegangen. In 2013 konnte die Stadt wieder einen Wanderungsgewinn verzeichnen.

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo gesamt
2003	78	131	-53	739	652	87	34
2004	76	136	-60	701	667	34	-26
2005	92	146	-54	587	728	-141	-195
2006	90	135	-45	540	737	-197	-242
2007	95	161	-66	521	641	-120	-186
2008	108	136	-28	498	630	-132	-160
2009	94	136	-42	471	610	-139	-181
2010	75	142	-67	466	568	-102	-169
2011	93	139	-46	541	668	-127	-173
2012	69	154	-85	510	532	-22	-107
2013	81	125	-44	478	467	11	-33

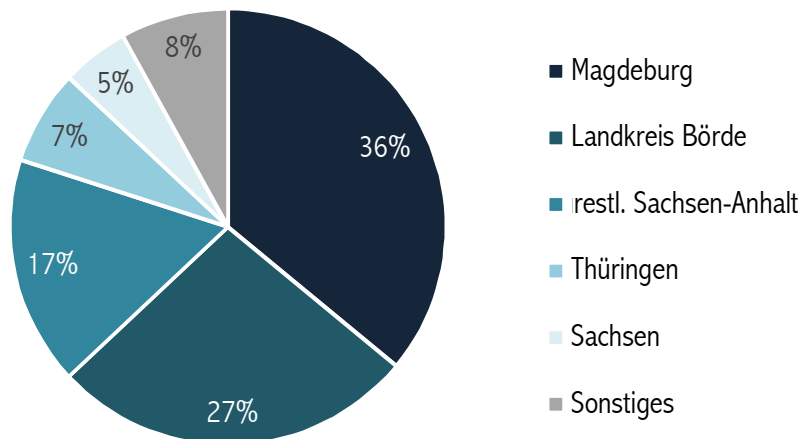
Natürliche und wanderungsbedingte Einwohnerentwicklung 2003-2013, Gesamtstadt, nur Hauptwohnsitze. Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Wolmirstedt ab 2010



Der Zuzug nach Wolmirstedt speist sich vor allem aus der Region. Laut Haushaltsbefragung wohnten 80 % aller nach Wolmirstedt Zugezogenen vorher in anderen sachsen-anhaltinischen Orten. Davon ist mehr als ein Drittel (36 %) aus Magdeburg zugezogen.

<sup>1</sup> Die Geburtenrate lag in Sachsen-Anhalt im Jahr 2012 bei 1,39 Kindern pro gebärfähige Frau.

„Falls Sie zugezogen sind, wo haben Sie vorher gewohnt?“  
Offene Frage ohne Antwortvorgabe, n=201.



### 4.3 Altersstruktur

Zum Jahresende 2013 lebten 1.749 Kinder und Jugendliche in der Stadt. Demnach waren 15 % der Wolmirstedter minderjährig, 7.420 Menschen im Erwerbsalter (63 %) und 2.565 Wolmirstedter (22 %) im Rentenalter prägen die demografische Struktur der Stadt.

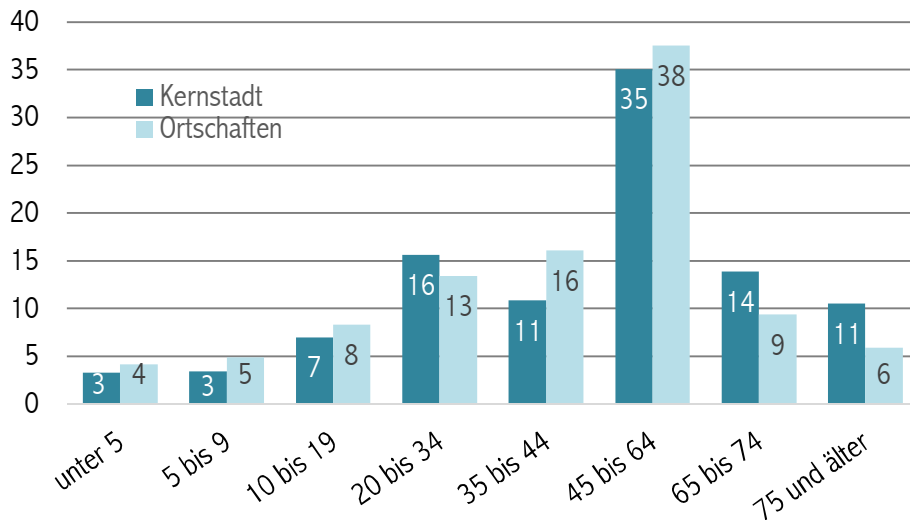
Alter	Personen 2013	rel. Anteil 2013 in %
unter 5	422	4
5 bis 9	456	4
10 bis 19	871	7
20 bis 34	1.762	15
35 bis 44	1.454	12
45 bis 64	4.204	36
65 bis 74	1.481	13
75 und älter	1.084	9
Gesamt	11.734	100

Die größte Altersgruppe in Wolmirstedt bildet die der älteren Erwerbsfähigen. Mit 36 % ist über ein Drittel alle Wolmirstedter zwischen 45 und 64 Jahre alt. Ein Großteil dieser Menschen wird innerhalb des Planungshorizontes des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Schwelle zum Renteneintritt überschreiten. Die Gruppe der Wolmirstedter, die im gleichen Zeitraum in das Erwerbsalter eintritt, ist nur etwa ein Drittel so stark.

Handlungsfeld: Die Stadt stellt sich auf die Bedürfnisse der wachsenden Zahl älterer Bürger ein und nutzt deren Potentiale

- durch eine Profilierung zur barrierearmen Kommune,
- durch Unterstützung von Projekten altersgerechter Wohnformen,
- durch Förderung des ehrenamtlichen Engagements der (nicht nur) älteren Mitbürger mittels öffentlicher Würdigung und organisatorischer Hilfestellungen.

Auch innerhalb der Stadtgrenzen zeigen sich altersbezogene Auswirkungen der Suburbanisierung. In den Ortschaften mit einem relativ starken Zuzug von Eigenheimbauern wohnten zum 31.12.2013 vor allem relativ mehr 35 bis 44-Jährige und deren Kinder. Während in der Kernstadt der Altersgruppenanteil der Senioren und der Haushaltsgründer höher ist.



Relativer Altersstrukturvergleich Kernstadt und Ortschaften zum 31.12.2013. Quelle: Stadt Wolmirstedt

Der Alterungsprozess der Bevölkerung spiegelt sich in der Veränderung des Altenquotienten wider. Zählte die Bevölkerung 2008 noch 29 Wolmirstedter Senioren auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (19 bis 64-Jährige), waren es 2013 schon 35. Der Jugendquotient hingegen blieb in den letzten 5 Jahren stabil bei 18 Jugendlichen auf 100 erwerbsfähige Wolmirstedter. Im Vergleich zur benachbarten Landeshauptstadt<sup>2</sup> mit einer Altenquote von knapp 38 und einer Jugendquote von knapp 21 fällt auf, dass sich die Wolmirstedter Demografie aktuell vor allem durch einen hohen Anteil an Einwohnern im Erwerbsalter auszeichnet.

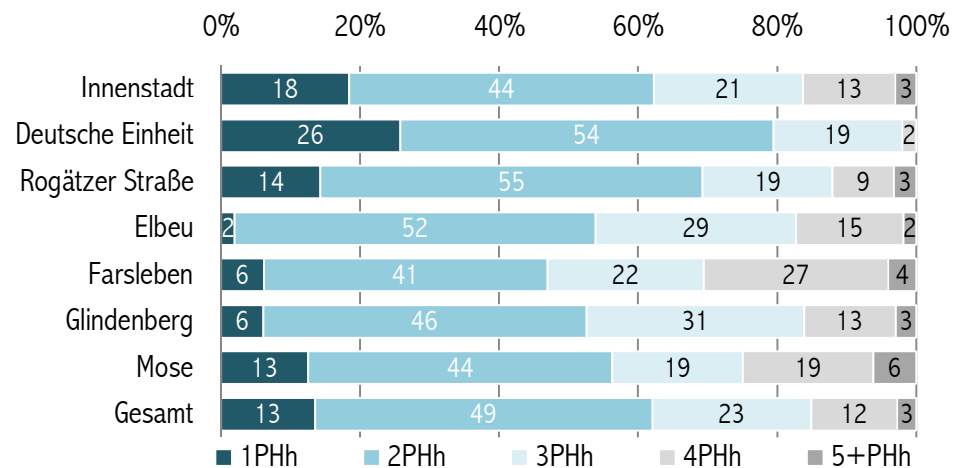
<sup>2</sup> Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Stadtteilkatalog 2013.

## 4.4 Haushalts- und Sozialstruktur

Die Stadt Wolmirstedt zählte im Jahr 2011 5.757 Haushalte bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,03 Personen.<sup>3</sup> Gemäß Haushaltsbefragung 2013 zählte mit einem Anteil von 49 % fast jeder zweite Haushalt der Stadt zwei Personen. Der Anteil der Singlehaushalte lag bei 13 %. Knapp jeder vierte Haushalt (23 %) hatte drei Mitglieder. In 12 % aller Haushalte lebten vier Personen. Haushalte mit 5 und mehr Mitgliedern machen nur noch 3 % aus.

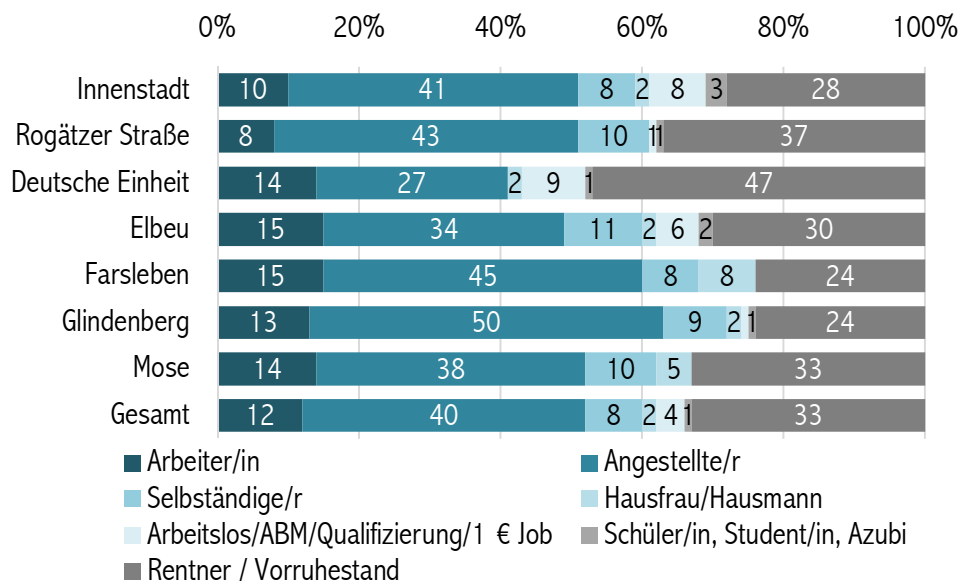
In den Ortschaften lag der Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, in den Kernstadtquartieren entsprechend darunter. Auch die Eigenheimquartiere beidseitig der Rogätzer Straße weisen einen Ein- und Zweipersonenanteil unter den Haushalten von 69 % auf. Im Wohngebiet Deutsche Einheit steigt deren Anteil auf 80 %.

Relative Verteilung der Haushaltsstruktur nach Befragungsquartieren 2013, n=534.  
Quelle: Haushaltsbefragung Wolmirstedt



60 % der Befragten gaben an, erwerbstätig zu sein. Über kein Erwerbseinkommen verfügten 40 % der Befragten. In Glindenberg war der Anteil der Erwerbstätigen mit 71 % am höchsten und im Wohngebiet Deutsche Einheit, bedingt durch den hohen Anteil an Rentnern, mit 43 % am geringsten.

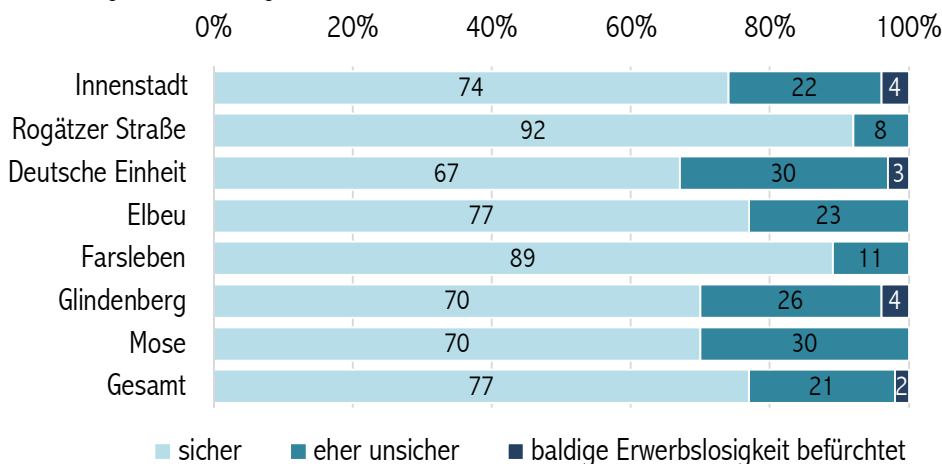
Relative Verteilung der Stellung im Beruf nach Befragungsquartieren, n=517. Quelle: Haushaltsbefragung Wolmirstedt



<sup>3</sup> Berechnung auf Basis des Zensus 2011 (Stand: 09.05.2011). 6400 Wohnungen abzüglich 36 Ferien- und 607 leer stehender Wohnungen ergibt 5.757 Haushalte. Bei einer Einwohnerzahl von 11.708 Einwohnern zum Zensusstichtag ergibt sich eine Haushaltsgröße von 2,03 Personen.



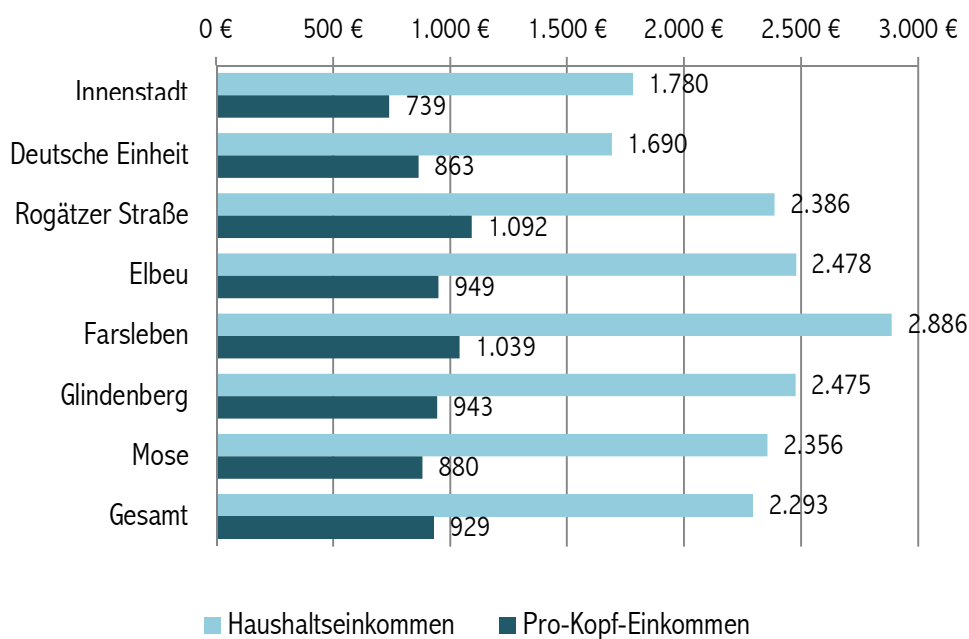
Über drei Viertel aller befragten Wolmirstedter sahen ihre jetzige Beschäftigung als sicher an. Im Befragungsquartier Rogätzer Straße waren es mehr 90 %. In Mose, Glindenberg sowie im Quartier Deutsche Einheit waren sich rund ein Drittel aller Befragten eher unsicher bzgl. ihrer jetzigen Beschäftigung oder befürchteten gar eine baldige Erwerbslosigkeit.



„Falls Sie berufstätig sind, sehen Sie Ihre jetzige Beschäftigung als sicher an?“ (Angaben in %), n=311.  
Quelle: Haushaltsbefragung Wolmirstedt

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen lag 2013 in allen Befragungsquartieren bei knapp 2.300 €. Mit knapp 2.900 € steht den Haushalten in Farsleben das meiste Geld und mit rund 1.700 € denen im Wohngebiet Deutsche Einheit am wenigsten zur Verfügung.

Berücksichtigt man die Haushaltsgröße ergeben sich andere Eckpunkte der Einkommensspannbreite: in den Quartieren Rogätzer Straße ist das Pro-Kopf-Einkommen mit knapp 1.100 € um rund ein Drittel höher als in der Innenstadt, in der jedem Bewohner durchschnittlich 739 € monatlich zur Verfügung stehen.



Monatliches Haushalts- und Pro-Kopf-Einkommen nach Befragungsquartieren, n=382.  
Quelle: Haushaltsbefragung Wolmirstedt

## 4.5 Szenarien der zukünftigen Entwicklung

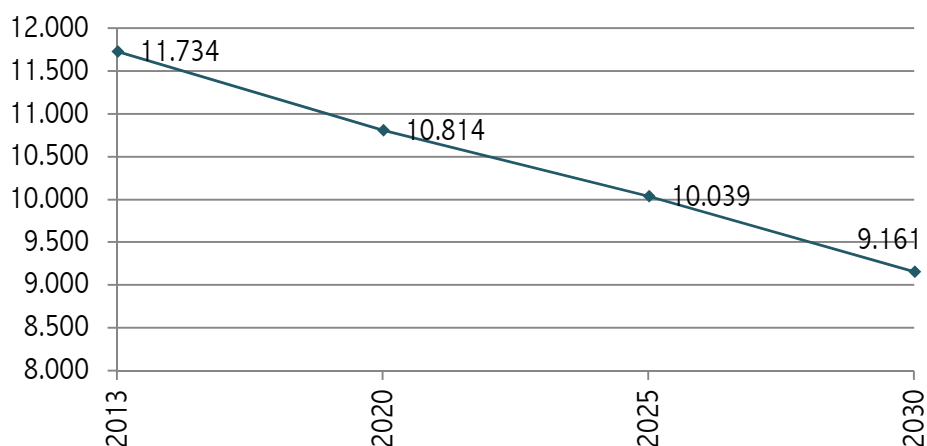
### Trendszenario bis 2030

Grundlage für das Trendszenario sind Altersstrukturveränderungen und die Bevölkerungsbewegung der Jahre 2008 bis 2013. In diesem Szenario wird angenommen, dass sich die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre bis 2030 fortsetzen. Das heißt,

- dass sich das altersgruppenspezifische Wanderungsverhalten fortsetzt,
- dass die bisherigen Sterberaten konstant bleiben,
- dass die Geburtenquote von 1,41 Kindern pro gebärfähige Frau stabil bleibt.

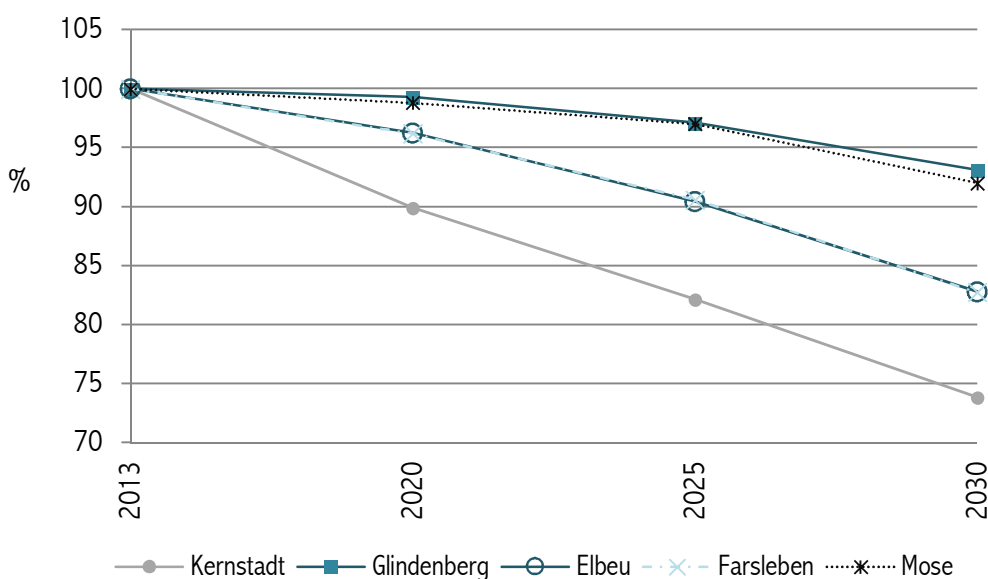
Wird dieses Szenario Realität, läge die Einwohnerzahl der Stadt Wolmirstedt im Jahr 2030 bei knapp 9.200. Gegenüber der aktuellen Einwohnerzahl wäre das ein Rückgang von 2.500 Personen bzw. 22 %.

Trendszenario der Einwohnerentwicklung – Gesamtstadt, nur Hauptwohnsitze. Quelle: eigene Berechnungen



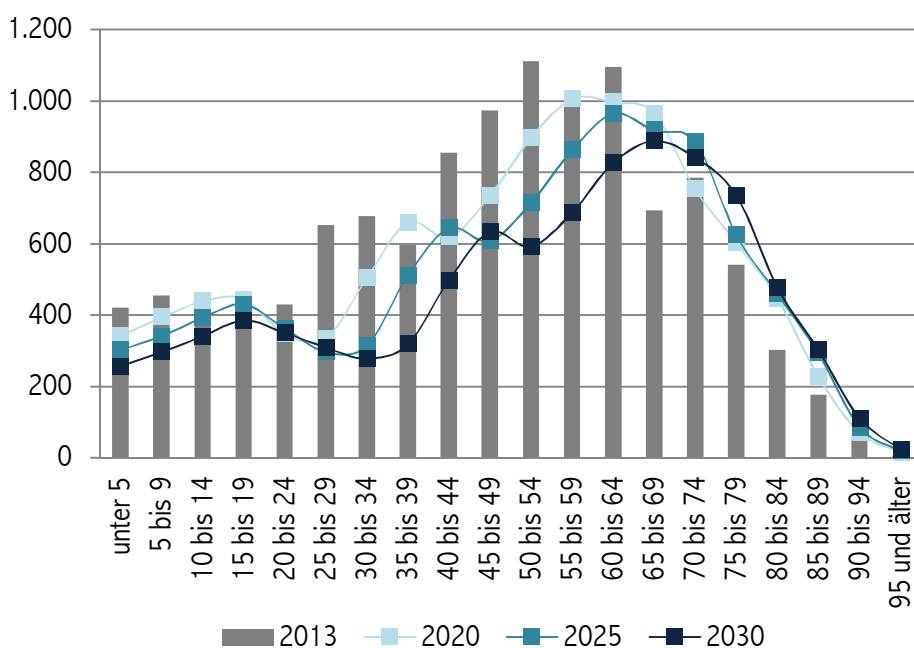
Die Kernstadt würde mit einem Minus von 26 % rund jeden vierten und damit die meisten Einwohner verlieren. Runde 6.200 Menschen würden im Jahr 2030 in der Kernstadt von Wolmirstedt leben.

Relative Einwohnerentwicklung bis 2030 – Kernstadt und Ortschaften, nur Hauptwohnsitze. Quelle: eigene Berechnungen



Die mit minus 7 % geringsten Bevölkerungsverluste hätte Glindenberg zu erwarten. Dort würden nach dem Trendszenario im Jahr 2030 noch rund 1.230 Menschen leben. Minus 8 % ergibt das Szenario für Mose und eine Einwohnerzahl von rund 300. Elbeu mit perspektivischen 640 Bewohnern und Farsleben mit 770 hätten jeweils einen Einwohnerrückgang von 17 % zu erwarten.

Mit dem Einwohnerrückgang gehen im Trendszenario deutliche Veränderungen in der Altersstruktur einher. Deutlich ablesbar sind der Alterungsprozess der geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge sowie die Auswirkungen der geburtenschwachen Nachwendejahrgänge auf die nächste Kindergeneration.



Altersstrukturprognose gemäß Trendszenario

Die Zahl der Kinder unter 10 Jahre würde bis 2030 um 323 bzw. mehr als ein Drittel (37 %) zurückgehen auf 555 Kinder. Durch den Eintritt der geburtenschwachen Nachwendejahrgänge in die entsprechende Altersgruppe würde sich die Zahl der jungen Erwerbstätigen und potentiellen Eltern bis 34 Jahre von knapp 1.800 auf 939 Personen reduzieren und damit fast halbieren. Generell ginge die Zahl der Wolmirstedter im Erwerbsalter um 2.920 bzw. rund 40 % auf knapp 4.500 Personen zurück.

Handlungsfeld: Wolmirstedt verstärkt die Bindewirkung auf junge Einwohner sowie die Anreize zum Zuzug junger Menschen

- durch die Generierung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätzen mittels einer aktiven Wirtschaftsförderung,
- durch Hilfestellung bei der Existenzgründung, z.B. durch Patenschaften mit lokalen Wirtschaftsakteuren,
- durch Unterstützung von Familien bei der Bildung von Wohneigentum, z.B. durch die Vergabe preisvergünstigter Grundstücke,
- durch Erhalt der familienorientierten Bildungsangebote.

Gegenüber dem Zensuswert aus dem Jahr 2011 von 5.757 Haushalten würde sich bis zum Jahr 2030 die Zahl der Haushalte auf unter 5.000 reduzieren.<sup>4</sup> Die durchschnittliche Haushaltsgröße ginge ebenfalls zurück auf 1,84 Personen.

Haushaltsstrukturprognose gemäß Trendszenario.  
Quelle: eigene Berechnungen

	1PHh	2PHh	3PHh	4PHh	5+PHh	Gesamt Hh	Ø Hh-Größe
2020	2.202	2.308	680	306	78	5.574	1,94*
2025	2.163	2.260	607	268	70	5.368	1,87*
2030	2.016	2.136	533	234	60	4.979	1,84**

\* Annahme FNP Vorentwurf. \*\* Prognose des statistischen Bundesamtes für die neuen Länder

Der Rückgang der Haushaltszahlen würde alle Strukturtypen betreffen.

### Positivszenario bis 2030

Folgende Parameter der zukünftigen Einwohnerentwicklung von Wolmirstedt könnten sich positiv auf das Trendszenario auswirken:

- Die große Zahl der durch den Eintritt in den Ruhestand bis 2030 frei werdenden Wolmirstedter Arbeitsplätze kann nicht durch die nachwachsende Generation ersetzt werden. Unter der Annahme eines stabilen Arbeitsplatzangebotes wird veranschlagt, dass die frei werdenden Arbeitsplätze zu je einem Drittel von arbeitslosen Wolmirstedtern und regionalen Pendlern besetzt werden. Das letzte Drittel wird von Zuzüglern besetzt.<sup>5</sup>
- Weiterhin wird unterstellt, dass 75 % der arbeitsplatzbedingten Zuzieher im gebärfähigen Alter sind.
- Gleichzeitig wird der Annahme des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt gefolgt, dass die Geburtenquote bis zum Jahr 2030 auf 1,52 Kinder pro gebärfähige Frau steigt.

Treten diese Faktoren ein, könnten im Jahr 2030 gut 800 Menschen mehr in der Stadt wohnen als im Trendszenario. Dieser Zuwachs würde nahezu komplett den jüngeren Jahrgängen – Kindern und Einwohner im Erwerbsalter – zugutekommen.

Positivszenario der Einwohnerentwicklung bis 2030

	2020	2025	2030	Verlust bis 2030
Trendszenario	10.814	10.039	9.161	22 %
summarischer Zuwachs	265	520	809	
Positivszenario	11.079	10.560	9.970	14 %

Gemäß dem Positivszenario würde die Stadt Wolmirstedt im Jahr 2030 knapp 10.000 Einwohner zählen, was gegenüber heute einem Bevölkerungsverlust von 14 % entspräche.

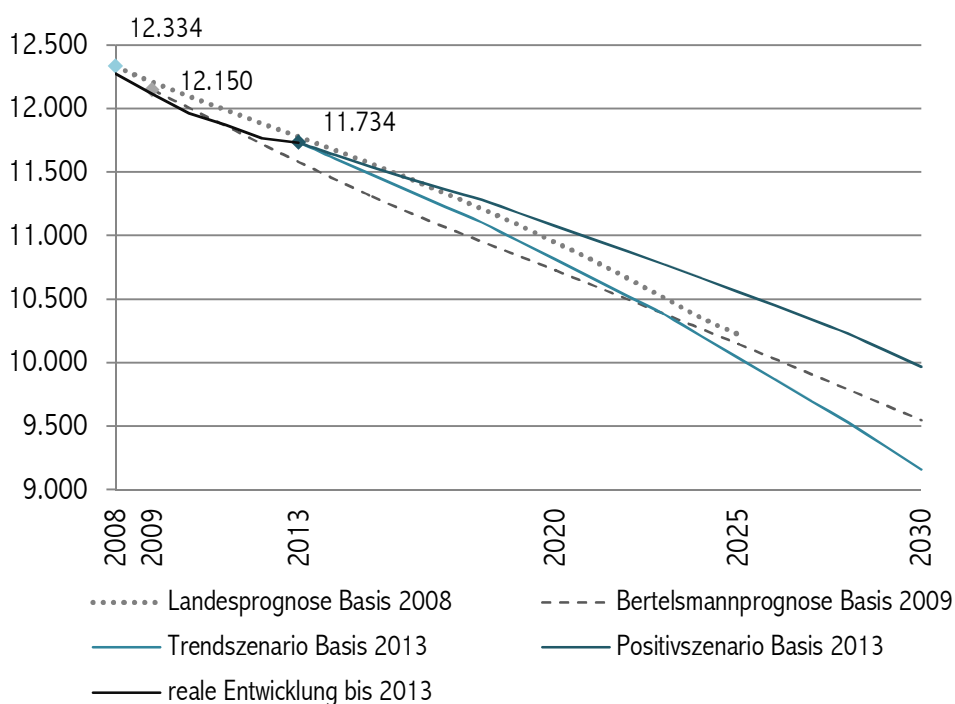
<sup>4</sup> Altersgruppenspezifische Trendvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zur Haushaltsstruktur 2009 der neuen Bundesländer.

<sup>5</sup> Die rund 400 in 2013 gezählten Arbeitslosen unter 50 Jahre sind rein rechnerisch bis 2024 auf die frei werdenden Arbeitsplätze verteilt. Aus diesem Grund werden ab dem Jahr 2024 die frei werdenden Jobs zu je 50 % auf Zuzieher und je 50 % Pendler verteilt.

## Spannbreite der Bevölkerungsprognosen

Trendszenario und Positivszenario stellen den aus heutiger Sicht plausiblen Korridor der Einwohnerentwicklung Wolmirstedts dar. Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt mit Basisjahr 2008 sowie die Prognose der Bertelsmann-Stiftung mit Basisjahr 2009 liegen innerhalb dieses Korridors.

	2020	2025	2030
Trendszenario Basis 2013	10.814	10.039	9.161
Bertelsmann Prognose Basis 2009	10.730	10.150	9.550
Landesprognose Basis 2008 / FNP	10.950	10.224	–
Positivszenario Basis 2013	11.079	10.560	9.970



Handlungsfeld: Aufgrund der aktuell möglichen Trendwende bei den Wanderungsbewegungen überprüft die Stadt regelmäßig die Einwohnerszenarien um strategische Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Handlungsfeld: Die Stadt bewahrt ihre hohe Lebensqualität, um als attraktiver Wohnstandort für alle Altersgruppen zu gelten

- durch ein entsprechendes Stadtmarketing,
- durch Maßnahmen zum Erhalt der guten sozialen Mischung in den Quartieren,
- durch Erhalt der sozialen Treffpunkte in den Ortschaften, die als multifunktionale Kerne des örtlichen Gemeinwesens genutzt werden.



## 5. Wohnungsmarkt

### 5.1 Eckdaten des Wolmirstedter Wohnungsmarktes

Zum Jahresende 2013 befanden sich in Wolmirstedt 6.357 Wohnungen. 80 % dieser Wohnungen lagen in der Kernstadt, 20 % verteilen sich auf die vier Ortschaften.

	Kernstadt <sup>1</sup>	% Quote	Elbeu	% Quote	Mose	% Quote	Farsleben	% Quote	Glinden- berg	% Quote	Gesamt	% Quote
WE in EFH/ZFH <sup>2</sup>	k.A.		238	88	120	96	333	97	398	78	k.A.	
WE in MFH	k.A.		32	12	5	4	12	3	114	22	k.A.	
Summe	5.105 <sup>3</sup>	100	270	100	125	100	345	100	512	100	6.357 <sup>1</sup>	100
Leerstand <sup>4</sup>	491	10	10	4	1	1	23	7	12	2	537	8

537 bzw. 8 % aller Wohnungen standen zu diesem Zeitpunkt leer. In der Kernstadt ist der Anteil leer stehender Wohnungen mit 10 % höher, in den Ortschaften entsprechend niedriger. In Mose und Glindenberg gibt es praktisch keinen Leerstand.

### Wohnungsbelegung

Das Gros der Wohnungen ist adäquat oder zu einem Drittel auch sehr entspannt belegt. Hier übersteigt die Zahl der Wohnräume die Zahl der Haushaltsmitglieder um mehr als eins. Wohnungsüberbelegung spielt auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt kaum eine Rolle. 5 % der Wohnungen können als überbelegt bezeichnet werden, das heißt hier übersteigt die Zahl der Haushaltsmitglieder die der Wohnräume.

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	≥ 6 Personen	Σ
1 Zimmer	1						1
2 Zimmer	7	4	1				12
3 Zimmer	4	23	7	2			36
4 Zimmer	2	13	8	3		1	27
> 4 Zimmer		9	6	7	1	1	24
Gesamt	14	49	22	12	1	2	100
	„Unterbelegung“			Überbelegung			

Wohnungsbelegung im Ergebnis der Haushaltsbefragung. Angaben in %, n = 534

Fast die Hälfte der als überbelegt zu bezeichnenden Wohnungen wurde im Befragungsgebiet Innenstadt ermittelt. Betroffen sind vor allem Vier-Personen-Haushalte in Drei-Raum-Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus. Im Wohngebiet Deutsche Einheit, mit einem ähnlichen Wohnungsangebot, spielt Überbelegung aufgrund des geringeren Familienanteils unter den Haushalten keine Rolle.

<sup>1</sup> Zensus 2011 = 6.400 WE abzgl. Abriss Geschwister-Scholl-Str. in 2013 mit 70 WE. Zzgl. 27 WE Baufertigstellungen seit 2012.

<sup>2</sup> Zensusdaten zur Differenzierung der Wohnungsanteile in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor. Die entsprechenden Angaben in den Ortschaften entstammen Begehungen der Stadtverwaltung.

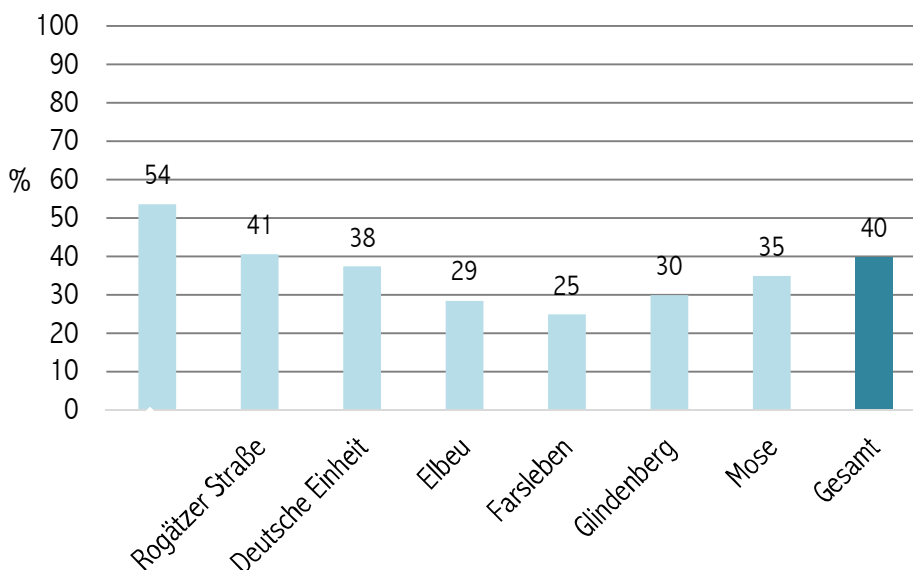
<sup>3</sup> KOMSTAT 2012. Zwischen den Erhebungen der Stadtverwaltung und den Zensus 2011 Ergebnissen bestand eine Differenz von 89 WE. Diese wurden der Kernstadt zugeschlagen. Gleiches gilt für die Differenz im Leerstand von 123 WE.

<sup>4</sup> Gesamt Angaben Zensus 2011, abzgl. Abriss 70 WE Geschwister-Scholl-Str. in 2013. Teilräumliche Aussagen gemäß Angaben der Stadtverwaltung März 2013.

## Mietbelastung

40 % der befragten Mieterhaushalte in Wolmirstedt geben ein Drittel oder mehr ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus. Für diese Haushalte besteht kein wirtschaftlicher Spielraum mehr, z.B. für sanierungsbedingte Mietsteigerungen. In den Mietwohnungsbeständen der Innenstadt trifft dies für 54 % der Befragten zu.

Anteil der Haushalte, die ein Drittel oder mehr ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben. Quelle: Haushaltsbefragung. Angaben in %, n = 206

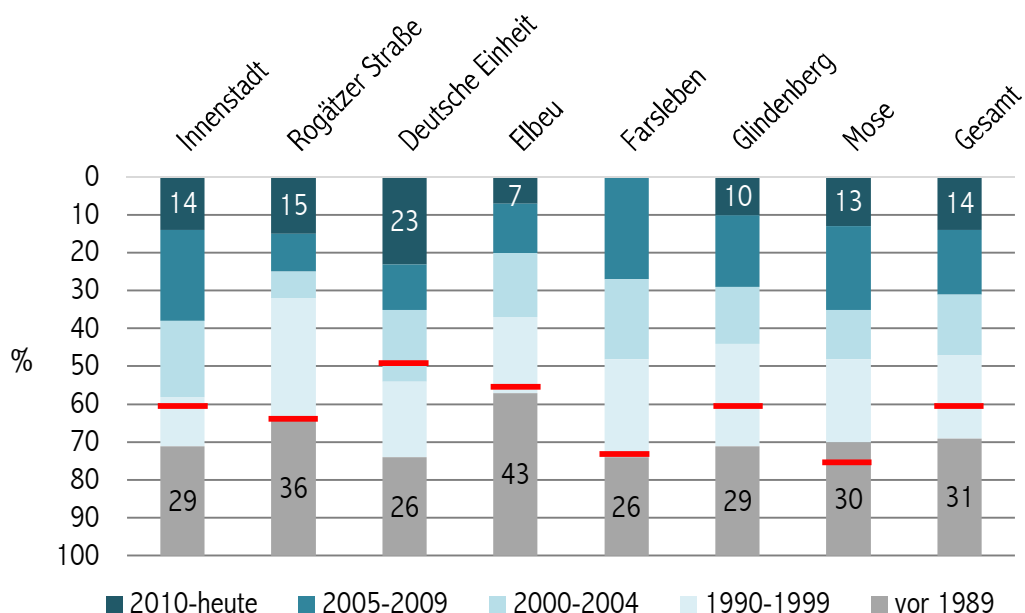


## Wohndauer

Fast ein Drittel der Befragten wohnte auch schon vor der Wende in der jetzigen Wohnung bzw. im jetzigen Haus. Zwischen eigentums- und mietdominierten Quartieren zeigen sich keine signifikanten Unterschiede.

Dafür dominiert bei den seit 2010 Umgezogenen das Wohngebiet Deutsche Einheit. Mit 23 % wohnt fast jeder vierte Haushalt erst wenige Jahre in der aktuellen Wohnung – ähnlich viele wie die Zahl der Stammmieter, die bereits vor 1989 die jetzige Wohnung bewohnten.

„Seit welchem Jahr wohnen Sie in Ihrer Wohnung?“, Angaben in %. Im Vergleich dazu die Wohndauer im Wohngebiet/Ortsteil vor 1989



Die höchste Wohndauer im Wohngebiet erreicht – neben Elbeu – die Deutsche Einheit. Bei einem Stammmieteranteil von 50 % zeigt sich im Vergleich zur Wohndauer in der Wohnung ein hohes Umzugsgeschehen innerhalb des Quartiers.



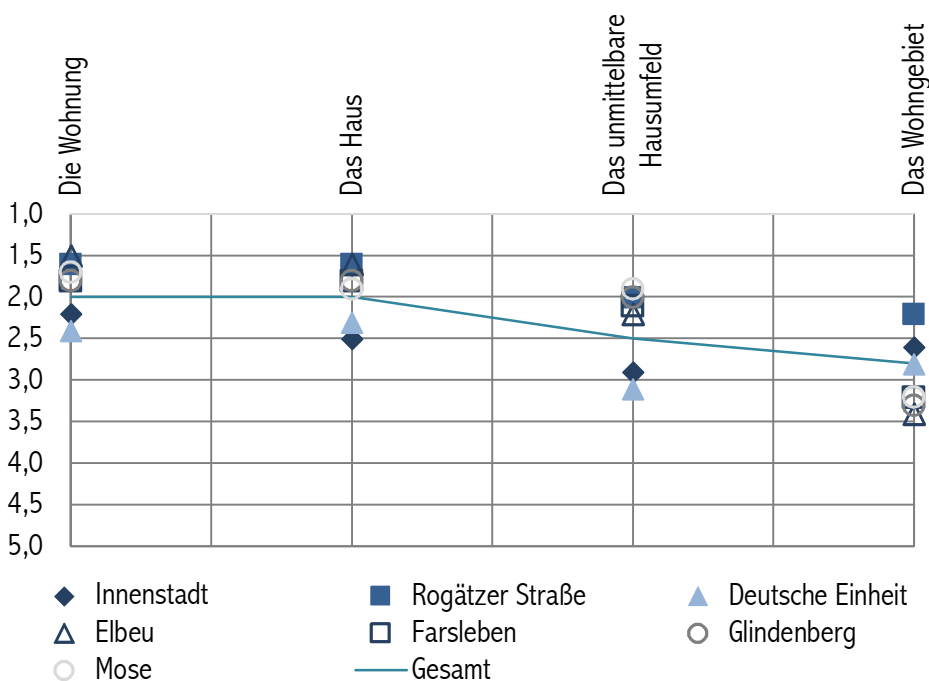
## 5.2 Wohnzufriedenheit und Umzugspläne

83 % der Wolmirstedter sind mit ihrer Wohnung zufrieden. Die höchsten Zufriedenheitswerte erreichen Farsleben und das von älteren Eigenheimen dominierte Wohngebiet beidseitig der Rogätzer Straße. Explizit unzufrieden ist praktisch niemand. Ambivalente Bewertungen spielen dagegen in der Innenstadt und im Plattenbauquartier „Deutsche Einheit“ mit 28 % bzw. 32 % eine größere Rolle.

	Innenstadt	Rogätzer Straße	Deutsche Einheit	Elbeu	Farsleben	Glindenberg	Mose	Σ
zufrieden	70	97	67	91	98	87	84	83
teils-teils	28	3	32	9	0	11	16	16
unzufrieden	2	0	1	0	2	2	0	1
Gesamt n	94	95	99	46	43	94	49	520

„Sind Sie insgesamt gesehen mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden?“ Angaben in %

Grundsätzlich sinkt die Zufriedenheit mit der Wohnsituation mit der „Distanz“ des bewerteten Kriteriums: Während die eigene Wohnung im Schnitt aller Befragungsquartiere die glatte Note „gut“ erhält, wird das Hausumfeld mit 2,5 und das Wohngebiet mit 2,8 bewertet.



„Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“

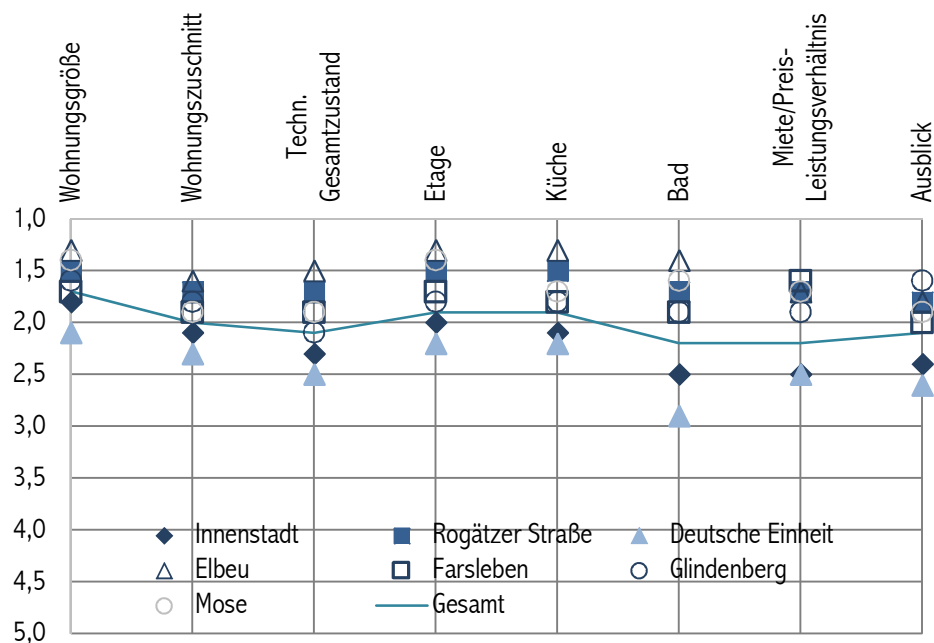
Dieses Verhältnis dreht sich in der Innenstadt und dem Wohngebiet Deutsche Einheit nahezu um. Beide Quartiere weisen einen hohen oder ausschließlichen Bestand an industriellem Wohnungsbau auf, mit den bekannten Kritikpunkten bzgl. der Größe oder des fensterlosen Bades. Dafür positiv gesehen wird die wohnungsnahen Versorgungssituation, anders als z.B. in den Ortschaften.

Auffällige Einzelbewertungen der Wohnsituation gegenüber den Durchschnittswerten betreffen:

- In der Innenstadt deutlich negativ bewertet werden der Zustand des Hauses (Fassade, Ordnung, Eingangsbereich) und der hausnahen Treffmöglichkeiten. Überdurchschnittlich positiv werden Einkaufen, Dienstleistungen und die medizinische Betreuung bewertet.
- Im Wohngebiet Deutsche Einheit überdurchschnittlich negativ bewertet werden – neben der Wohnung – die Parkmöglichkeiten, die Gestaltung des Wohnumfeldes sowie das Fehlen hausnaher Treffpunkte für die Anwohner.
- In Elbeu wird vor allem das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten bemängelt. Nach der Schließung des einzigen Nahversorgers am Ortsrand wird bei diesem Kriterium mit einer 4,4 die schlechteste Note überhaupt erteilt.
- Auch in Farsleben, Mose und Glindenberg stehen aufgrund komplett fehlender Angebote die Nahversorgung sowie die medizinische Betreuung negativ heraus.

Bezogen auf die eigene Wohnung zeigen sich erwartbar deutliche Unterschiede zwischen Eigentümer- und Mieterbewertungen. Während die einzelnen Wohnkriterien vor allem in Elbeu und im Wohngebiet beidseitig der Rogätzer Straße überdurchschnittlich gut benotet werden, sackt der Notendurchschnitt in den Mietwohnungsbeständen deutlich ab.

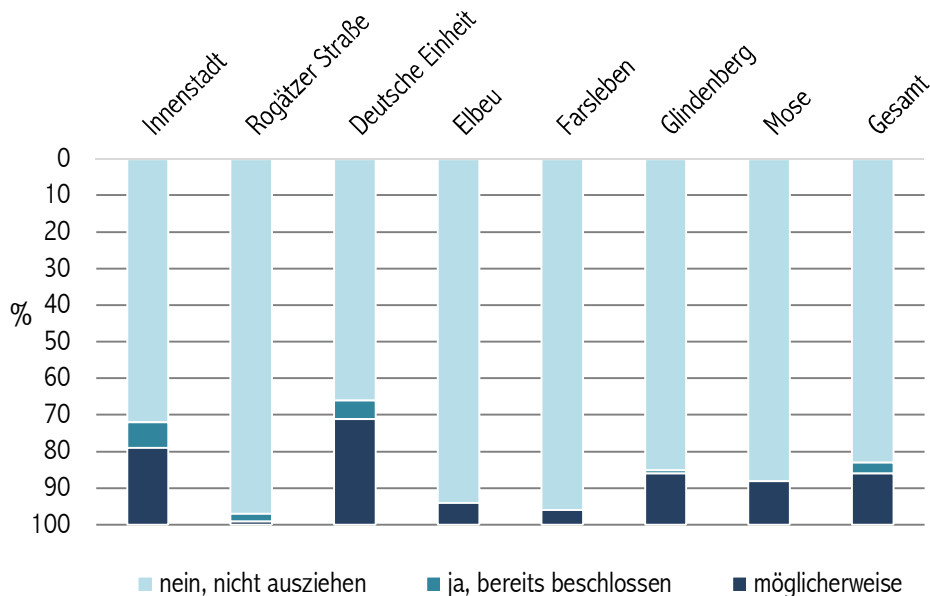
“Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“



Das Bad in den industriell gefertigten Wohnungsbeständen der Deutschen Einheit, aber auch der Ausblick in das relativ dichte Quartier und der technische Gesamtzustand werden nicht mehr als „gut“ bezeichnet. Gleiches gilt für das Preis-Leistungsverhältnis im Quartier Deutsche Einheit und in der Innenstadt.

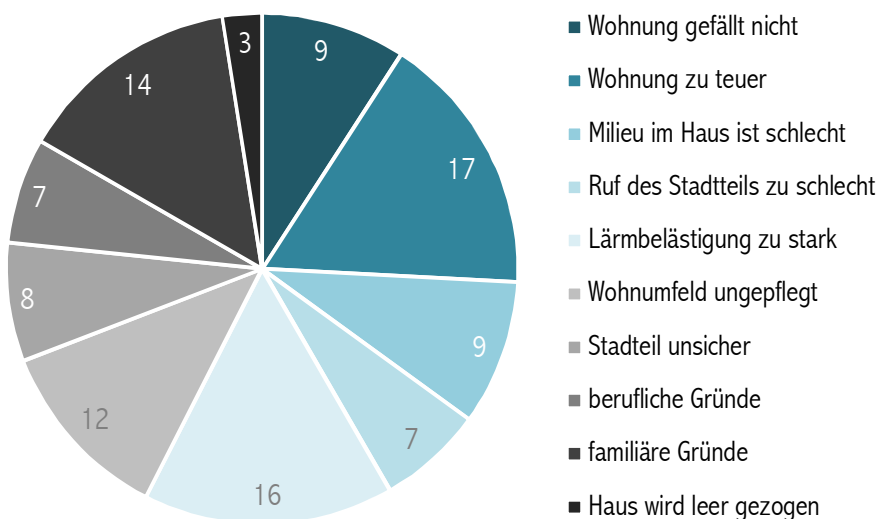
## Umzugspläne

Insgesamt 17 % der Wolmirstedter Haushalte haben vor in nächster Zeit umzuziehen oder erwägen diesen Gedanken. Mit 34 % im Quartier Deutsche Einheit und 28 % in der Innenstadt liegt hier die Umzugsbereitschaft besonders hoch. Aber auch in Glindenberg erwägen 15 % der befragten Haushalte diesen Schritt.



„Haben Sie vor, in absehbarer Zeit aus Ihrer Wohnung auszu-ziehen?“ Angaben in %, n = 533

Rund jedes fünfte Umzugsmotiv stellt private Gründe dar (Beruf, Familie). Gut ein Viertel der Umzugsmotive liegt in der jetzigen Wohnung begründet (zu teuer, gefällt nicht). Während über die Hälfte der genannten Gründe eine Kritik an der Wohnungslage und/oder Nachbarschaft darstellt (Milieu im Haus, Lärm, ungepflegtes Wohnumfeld, gefühlte Unsicherheit).

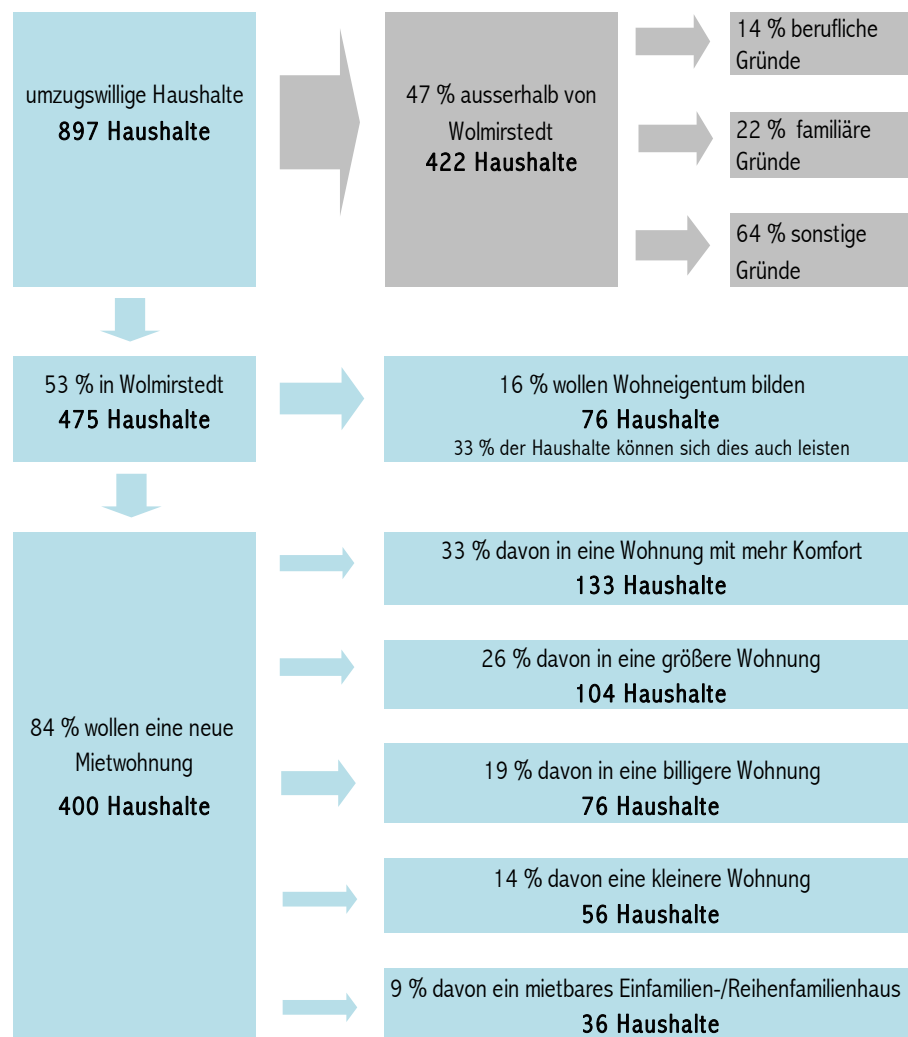


„Warum wollen Sie die Wohnung verlassen?“ Angabe in %, n = 120

Mit 47 % will fast die Hälfte der Umzugswilligen auch gleich die Stadt verlassen. Magdeburg steht als Umzugsziel ganz oben, gefolgt von anderen Kommunen im Landkreis.

Hochgerechnet auf alle Wolmirstedter Haushalte erwägen 475 Haushalte innerhalb der Stadt umzuziehen. Der Anteil derjenigen, die in Wolmirstedt Eigentum bilden wollen ist mit 16 % der innerstädtischen Umzieher relativ gering. Von diesen, hochgerechnet 76 Haushalten, verfügt nur ein Drittel auch über eine Haushaltsnettoeinkommen, das eine Eigentumsbildung ermöglicht.

Wohnwünsche der potentiellen Umzieher laut Haushaltsbefragung. Unstimmigkeiten in der Summenbildung sind der erforderlichen Rundung geschuldet.



Rund 400 Haushalte sind an einer neuen Mietwohnung interessiert. Dabei entspricht der derzeit dominierende Wunsch nach mehr Platz – vor allem von Familien geäußert – und mehr Komfort der aktuellen Marktlage in vergleichbaren Städten. Gut 270 der mietinteressierten Haushalte hat entsprechende Ambitionen.

Die Vorstellung ein Reihenhaus oder ein Eigenheim als Mietobjekt zu beziehen stellt mit 9 % der Interessierten immer noch eher eine Nischennachfrage dar. Allerdings zeigen realisierte Vorhaben – beispielsweise der Bau mietbarer Reihenhäuser – die gute Marktgängigkeit solcher Angebote.

Der Wunsch nach einer kleineren und billigeren Mietwohnung stammt ausschließlich von Haushalten, deren aktuelle Wohnung mindestens 2 Wohnräume mehr als Haushaltsmitglieder zählt – überwiegend Senioren.

## 5.3 Wohnungsbedarfs- und Wohnungsüberhangprognose

### Wohnungsbestandsprognose 2025, 2030

Aus heutiger Sicht würde bis zum Jahr 2025 der Wohnungsbestand in Wolmirstedt nahezu stabil bleiben. Der Wohnungsneubau – die derzeit bekannten Bauprojekte im mehrgeschossigen Bereich sowie die Fortschreibung des Eigenheimbautrends – hätte in etwa die Dimension der aktuellen Abriss- und Rückbauplanung der organisierten Wohnungswirtschaft.

	WE	Quelle / Kommentar
Zensus 2011	6.400	
Baufertigstellungen in 2012	27	(Quelle: Komstat 2012)
Wohnungsbestand 31.12.2012	6.427	(Fortschreibung Zensus)
Zugänge bis 2025		
Bautrend EFH	234	(18 / Jahr)
MFH-Projekte	66	(z.B. Farsleber Straße mit 16 WE kurz vor Fertigstellung)
sonstige Zugänge	0 <sup>5</sup>	
Abgänge bis 2025		
Abriss in 2013	70	Geschwister-Scholl-Str. 28-34
Abrissplanung	88	Geschwister-Scholl-Str. 54-60
Abriss- und Rückbauoptionen WWG	150	grober Überschlag
sonstige Abgänge	0 <sup>5</sup>	
Hochrechnung 2025	6.419	

Wohnungsbestandsprognose 2025

Hochrechnung 2030	6.509	
-------------------	-------	--

Wohnungsbestandsprognose 2030

Die konkret oder überschlägig benennbaren Reduzierungsvorhaben der organisierten Wohnungswirtschaft sind in der Hochrechnung alle bis 2025 bilanziert. Entsprechend wirkt sich in der Hochrechnung bis 2030 ausschließlich das Neubaugeschehen als Zuwachs aus. Ohne zusätzliche Reduzierungsoptionen würde sich der Wohnungsbestand bis 2030 auf gut 6.500 Wohnungen erhöhen.

<sup>5</sup> Unter „sonstige Zugänge“ werden i.d.R. sanierungsbedingte Zugänge oder Umnutzungen von Gewerberäumen zu Wohnraum bilanziert, unter „Sonstige Abgänge“ Abrisse außerhalb von Stadtbau Ost und Umnutzungen von Wohnraum zu Gewerbe. Zu beiden Faktoren liegt keine fortsetzbare Statistik der letzten Jahre vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich im kleinstädtischen Saldo keine Größenordnung ergibt, die die Bestandsprognose erheblich beeinflusst.

## Wohnungsüberhangprognosen 2025, 2030

Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2025 zwischen 770 (Positivszenario der Einwohnerentwicklung) und 1.050 (Trendszenario der Einwohnerentwicklung) Wohnungen leer stehen werden. Die Leerstandsquote läge entsprechend zwischen 12 und 16 %. Zieht man den für Umzieher, Zuzieher und Sanierungen wünschenswerten Leerstand (Fluktuationsreserve) ab, wären 490 bis 780 dieser Wohnungen als Überhang zu bezeichnen. Aktuell benannte Stadtumbauvorhaben sind aus dieser Summe bereits herausgerechnet (Vgl. Wohnungsbestandsprognose).

Wohnungsüberhangs-  
prognose 2025

	Trendszenario	Positivszenario	FNP 2025 / Stala
Haushaltsgröße 2025	1,87*	1,87	1,87
Haushalte 2025	5.368	5.647	5.467
zzgl. Fluktuationsreserve 5 %	268	282	273
Wohnungsbedarf 2025	5.636	5.929	5.740
Wohnungsbestand 2025	6.419	6.419	6.419
Überhang 2025	783	490	679
Leerstand (Überhang + Fluktuation)	1.051 16 %	772 12 %	952 15 %

Wohnungsüberhangs-  
prognose 2030

Haushaltsgröße 2030	1,84**	1.84
Haushalte 2030	4.979	5.419
zzgl. Fluktuationsreserve 5 %	249	271
Wohnungsbedarf 2030	5.228	5.690
Wohnungsbestand 2030	6.509	6.509
Überhang 2030	1.281	819
Leerstand (Überhang + Fluktuation)	1.530 24 %	1.090 17 %

\* Annahme FNP Vorentwurf, \*\*Prognose des stat. Bundesamt für die neuen Länder

Bis zum Jahr 2030 würde, ohne zusätzliche Stadtumbaumaßnahmen, der Wohnungsleerstand auf über 1.000 – im Trendszenario sogar auf über 1.500 ansteigen. Der Leerstand könnte fast jede vierte Wohnung betreffen. Zwischen 800 und 1.280 dieser Wohnungen würden dauerhaft nicht mehr gebraucht.

Handlungsfeld: Um den mittel- und langfristig erforderlichen Abbau von Wohnungsüberhängen in der aktuellen Situation relativ geringer Wohnungsleerstände vorzubereiten, unterstützt die Stadt Wolmirstedt Fördermittelanträge zur Aufwertung von Objekten des mehrgeschossigen Nachkriegswohnungsbaus, wenn mit der Aufwertung eine (perspektivisch) deutliche Reduzierung der Wohnungszahl verknüpft ist.

Handlungsfeld: Die Stadt organisiert und moderiert einen Diskussionsprozess zwischen den Großvermietern der Stadt, der einen gemeinsamen Wissensstand zum Ziel hat und die erforderliche nächste Stufe des Stadtumbaus vorbereitet.

## 5.4 Bauflächen

In Wolmirstedt stehen zurzeit planungsrechtlich 171 Parzellen für den Ein- und Zweifamilienhausbau bereit. Ein Großteil dieser Flächen ist bereits erschlossen. Bei einem unterstellten stabilen Baugeschehen von 18 Häusern pro Jahr gemäß der Jahre 2007-2012 reicht dieses Potential rechnerisch gut 9 Jahre.

Standort	Parzellen EFH			MFH**		Reservefläche
	B-Plan	§ 34	Zu schaffendes Planungsrecht	B-Plan	§ 34	
Kernstadt	Lindhorster Weg 6/92 – 1B	18				
	Lindhorster Weg 6/92 – 2	13				
	Gänsebreite 9/95	14				
	Neue Straße 11/97	1				
	Bleicher Weg 15/98	1				
	Einzellagen		8			
	Birkenweg			22		
	Lindhorster Weg			72		
	<i>Wolmirstedter Anger*</i>					90
	Angerstraße (eh. Lederfabrik)			25		
	Damaschke-/ Burgstraße				14+	
	Geschw. Scholl/A.Bebel-Str.					X
	Geschw. Scholl/Samsweger					X
	Geschw. Scholl/Fabrikstr.					X
	Geschw. Scholl/Schwimmbadstraße					X
	Geschw. Scholl/Gipfelstraße					X
	Heinrich-Heine-Straße/Fabrikstr.		4			
	Julius Bremer-Straße					X
	Meseberger Straße (eh. Krankenhaus)			10		
	Bahnhof-/Bremer-/Parkstraße			X		
<i>Neue Straße/Anger Straße (Gärtnerei)</i>					X	
<i>KG-Anlage Bauernweg</i>					X	
Elbeu	Elbeu 2/92	72				
	Einzellagen		8			
Mose	Darrweg 17/01	1				
	Am Teich 18/03	3				
	Am Pumpenhaus 21/04	2				
	Farsleber Straße		6			
	<i>Westl. Dorfstraße*</i>					7
Farsleben	Seeweg/Reitplatz			8		
	<i>Hoher Stein II*</i>					15
	<i>Birkenweg*</i>					5
Glinden-berg	Zwischen Breite Str. und Gartenstr.		18			
	<i>Nachtweide*</i>					20
	<i>Breite Straße*</i>					6
	Summe	125	46	137		143+

Baupotentialflächen,  
Quelle: FNP-  
Vorentwurf, punktuelle  
Aktualisierungen

\* nachrangige Potentialflächen wegen Flächenneuanspruchnahme und/oder erforderlicher Neuerschließung;  
\*\* WE in MFH-Baupotentialen werden aufgrund der Abhängigkeit des städtebaulichen Entwurfes nicht kalkuliert.

Weitere 137 Parzellen können gemäß der Flächennutzungsplanung auf aktuell oder ehemals bereits in Anspruch genommenen Siedlungsflächen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen werden.

Diese Bauflächen decken – unter oben beschriebenen Voraussetzungen – den Baubedarf weiterer knapp 8 Jahre ab. In Summe stehen mittelfristig für Interessierte 308 Bauparzellen zur Verfügung.

Weitere 143 mögliche Eigenheimparzellen befinden sich auf heutigem Grün-, Garten- oder Ackerland. Diese Flächen werden bei einem entsprechenden Bedarf nachrangig zu den bereits erschlossenen bzw. wiedergenutzten Flächen entwickelt.

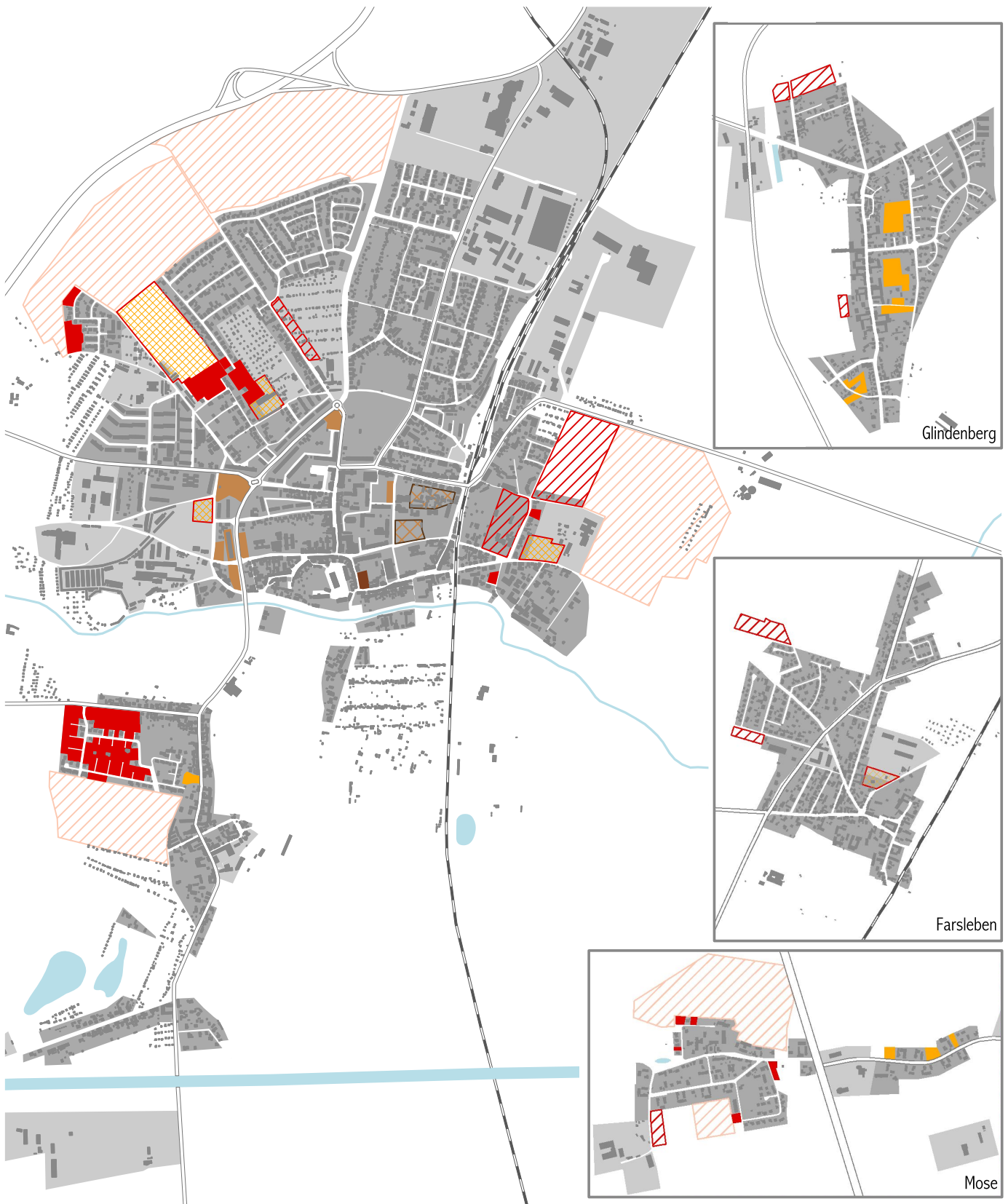
Handlungsfeld: Die Stadt Wolmirstedt setzt auf eine kompakte Stadtentwicklung und den schonenden Umgang mit Grund und Boden:

- Vorrang bei der Bauflächenentwicklung haben Recyclingflächen mit vorhandener Erschließung. Wohnbauflächen auf Grün- oder Ackerland werden erst bei Ausnutzung der bereits erschlossenen und/oder recycelten Flächen aktiviert.
- Vorrang bei der Bauflächenentwicklung haben innenstadtnahe Lagen, um den Anwohnern nahräumlich und dauerhaft eine städtische Infrastruktur zu bieten und um für die städtische Infrastruktur eine bestandssichernde Einwohnerdichte zu erhalten.
- Bei der Entwicklung der innerstädtischen Bauflächen wird die Chance genutzt, das vielerorts fragmentierte Stadtbild der Kernstadt zu reparieren. Dazu werden Baulinien und (kleinstädtische) Baumassenvorgaben definiert.
- Bei der Entwicklung des neuen Baufeldes Lindhorster Weg wird in der Bauleitplanung die Bebauungsdichte so limitiert, dass die Wirkung des Areals als Frischluftbahn für die Innenstadt nicht aufgehoben wird.



# Wohnbaupotentiale

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030



## EFH-Wohnbauflächen

- im rechtsgültigen B-Plan
- Baurecht nach § 34 BauGB
- noch zu schaffendes Baurecht

## Weitere Wohnbauflächen

- Reservefläche

## Wohnbauflächen verdichtete EFH / MFH

- im rechtsgültigen B-Plan
- Baurecht nach § 34 BauGB
- noch zu schaffendes Baurecht

- Reduzierung von Wohnbaufläche (Vorentwurf FNP 2013 ggb. FNP 1997)

## Sonstige Planzeichen

- Wohngebiet
- sonstige Siedlungsfläche
- Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße
- Bahntrasse
- Gewässer





## 6. Infrastruktur

### 6.1 Handel

Mit derzeit 2,49 qm Verkaufsfläche pro Einwohner liegt Wolmirstedt als Grundzentrum bereits über dem Durchschnitt der Mittelzentren in Sachsen-Anhalt.<sup>1</sup> Dieses Verkaufsflächenangebot – zu fast 50 % in nichtintegrierten Lagen – gefährdet sowohl die Funktionsfähigkeit des Zentrums wie die kleinteilige, fußläufige Versorgung wenig mobiler Bevölkerungsgruppen in den Wohnquartieren.

	Nettoverkaufsfläche <sup>2</sup>	Anteil
Hauptgeschäftsbereich	10.213 qm	35 %
in Wohngebiete integrierte Lage	4.752 qm	16 %
nichtintegrierte Lage	14.240 qm	49 %
Summe <sup>3</sup>	29.205 qm	100 %

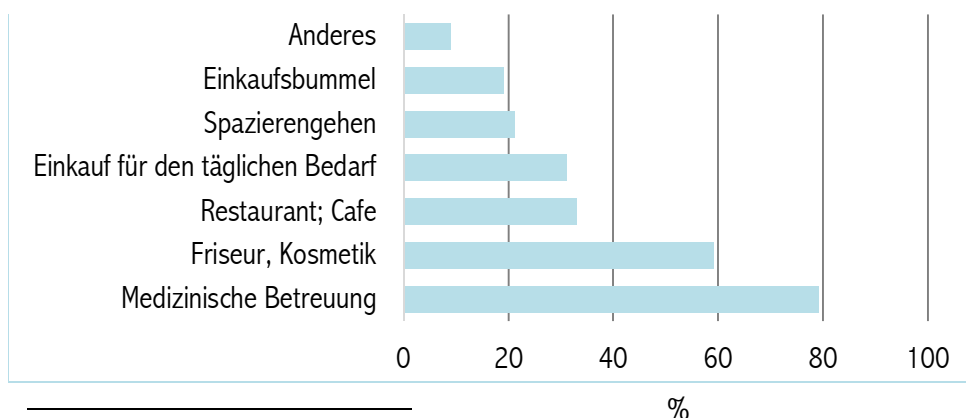
Nettoverkaufsflächen nach Lagen

Handlungsfeld: Die Stadt schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung. Ein auszulösendes Einzelhandelsgutachten dient, neben der Erarbeitung von Handlungsvorschlägen für den Hauptgeschäftsbereich, als Begründung eines Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Handlungsfeld: Die Stadt prüft die Möglichkeit zur Reduzierung von Verkaufsflächen mit innenstadtrelevantem Sortiment<sup>4</sup> an Standorten außerhalb von Wohngebieten.

Fast alle Wohngebiete der Kernstadt liegen innerhalb eines 500 m Luftlinienradius um Nahversorgungsanbieter. Im Gegensatz dazu besteht in den vier Ortschaften keine stationäre Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf mehr.

Immerhin noch die Mehrheit der Wolmirstedter – inklusive Ortsteile – kommt für die ärztliche Versorgung, den Friseur- oder den Kosmetikertermin in den Stadtkern. Nur die Bewohner der Innenstadt selber oder des zentral gelegenen Wohngebietes Deutsche Einheit dagegen nutzen den Stadtkern auch für den Einkauf des täglichen Bedarfes oder für einen Café- bzw. Restaurantbesuch.

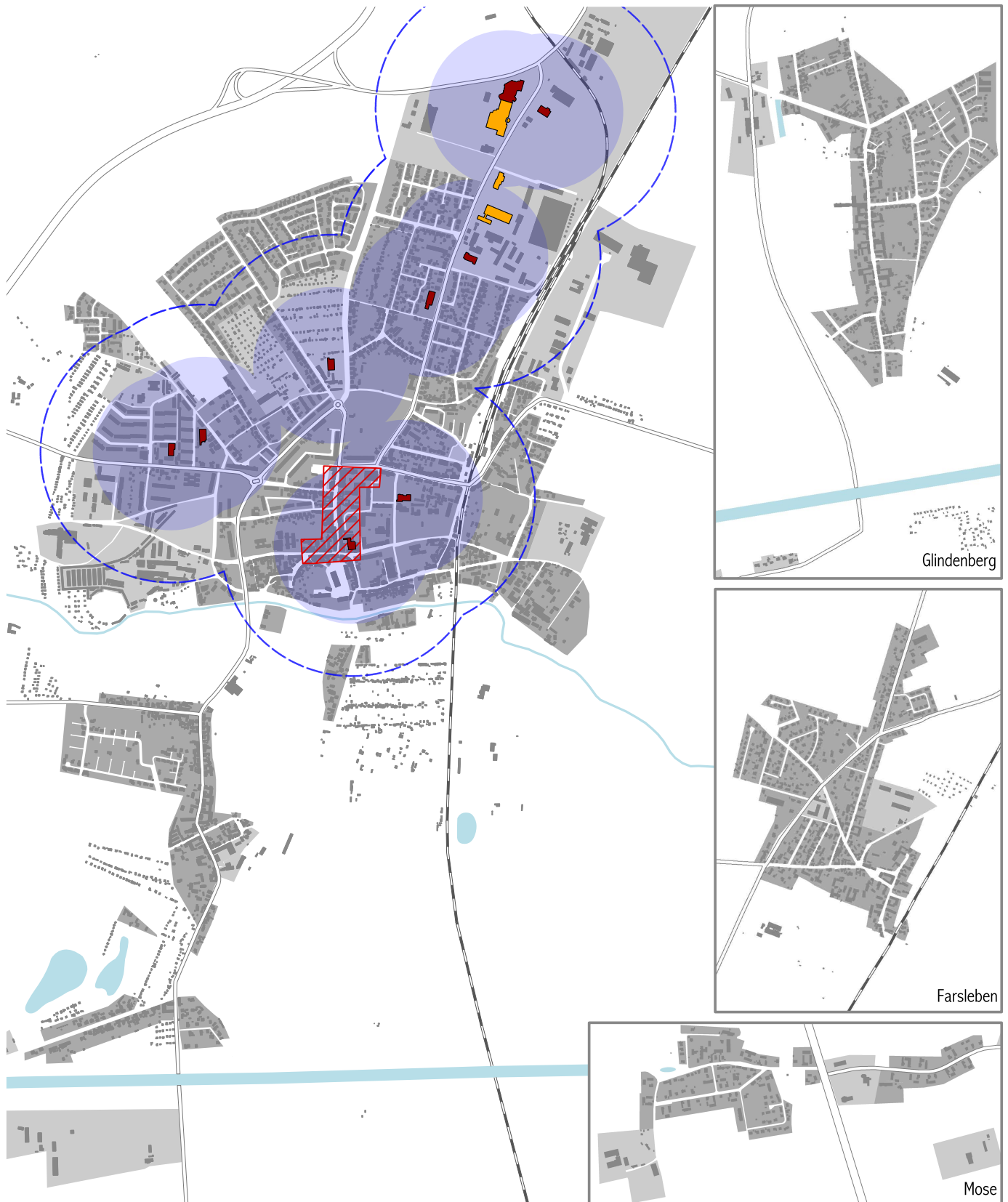


„Wenn Sie Dienstleistungs- und Freizeitangebote nutzen, wohin gehen Sie meistens?“  
 „Meistens in den Stadtkern für ...“ (n zwischen 366 und 537 Nennungen, Angaben in %). Quelle: Haushaltsbefragung 2013




<sup>1</sup> Laut Handelsatlas für den IHK-Bezirk Halle-Dessau lag 2009 die Ø Versorgung bei 2,36 qm/EW.  
<sup>2</sup> Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandel gemäß Angaben Stadtplanungsamt. Die Einzelhandelsfläche im Hauptgeschäftsbereich wurde mit 2/3 der Gebäudegrundflächen veranschlagt.  
<sup>3</sup> ohne Restpostenhandel Rogätzer Straße 71.  
<sup>4</sup> Innenstadt- oder zentrenrelevante Sortimente definieren sich überwiegend über die einfache Mitnahme wie Textilien, Drogerieartikel, Lebensmittel, Papierwaren, Uhren und Unterhaltungselektronik etc. Eine ortskonkrete Definition erfolgt i.d.R. über ein Einzelhandelsgutachten.

# Einzelhandel und Zentrum




Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030





## Nahversorgung

-  Nahversorger Food / Non Food
-  Einzugsradius (300 m / 500 m)
-  Hauptgeschäftsbereich

## Sonstige Planzeichen

-  Wohngebiet
-  sonstige Siedlungsfläche
-  Gewässer

-  Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße
-  Bahntrasse

300 m 600 m 900 m

Stand: 13.11.2014

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)

Eine besondere Bedeutung im Stadtkern kommt der August-Bebel-Straße zu. Die Fußgängerzone, bisweilen auch Boulevard genannt, erfährt in den letzten Jahren einen deutlichen Niedergang. Der Rückgang des spezialisierten Einzelhandels und die Zunahme von Billiganbietern oder auch Ladenleerstand wird in der Bevölkerung aufmerksam und kritisch beobachtet: die August-Bebel-Straße liegt in der Haushaltsbefragung sowohl bei den ‚Lieblingsplätzen‘ der Wolmirstedter, wie bei den als ‚besonderes veränderungswürdig‘ benannten auf oberen Positionen. Der Niedergang der Fußgängerzone wurde von den Bürgern in der Haushaltsbefragung als der größte Misserfolg der Stadtentwicklung der letzten Jahre bewertet.

Aus Sicht des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes können für die Fußgängerzone folgende Stärken und Schwächen bilanziert werden.

Stärken	Schwächen
Die August-Bebel-Straße ist ein etablierter Standort, der im Bewusstsein der Wolmirstedter ist. Die Markttag zeigen die Rolle der Straße als sozialen Treffpunkt.	Durch die Stadtschrumpfung sinkt die Zahl der (potentiellen) Kunden. Der Stadtbau führt darüber hinaus zu einer abnehmenden Bevölkerungsdichte im Einzugsbereich der Fußgängerzone.
Die Fußgängerzone hat als zentrale Achse mit Anbindung an den Schlossberg eine gute städtebauliche Form, Lage und Länge. <sup>4</sup>	Mit knapp 80 Betrieben auf 320 m Fußgängerzone ist das durchschnittliche Ladenlokal eher klein.
Es zeigen sich Ansätze des „Knochenprinzips“ (Rathaus / Rossmann – Edeka, Schlossdomäne).	Die Zentralität der Einkaufstadt Magdeburg ist deutlich gewachsen und nimmt weiter zu, ebenso die Rolle des Internethandels.
Die Fußgängerzone ist gut (zu gut?) ausgestattet und gestaltet.	Mit dem Lindenpark und den integrierten Discountern besteht großflächige Konkurrenz zum Innenstadthandel.
Es gibt ausreichend Parkmöglichkeiten.	Es fehlen Magnetbetriebe.

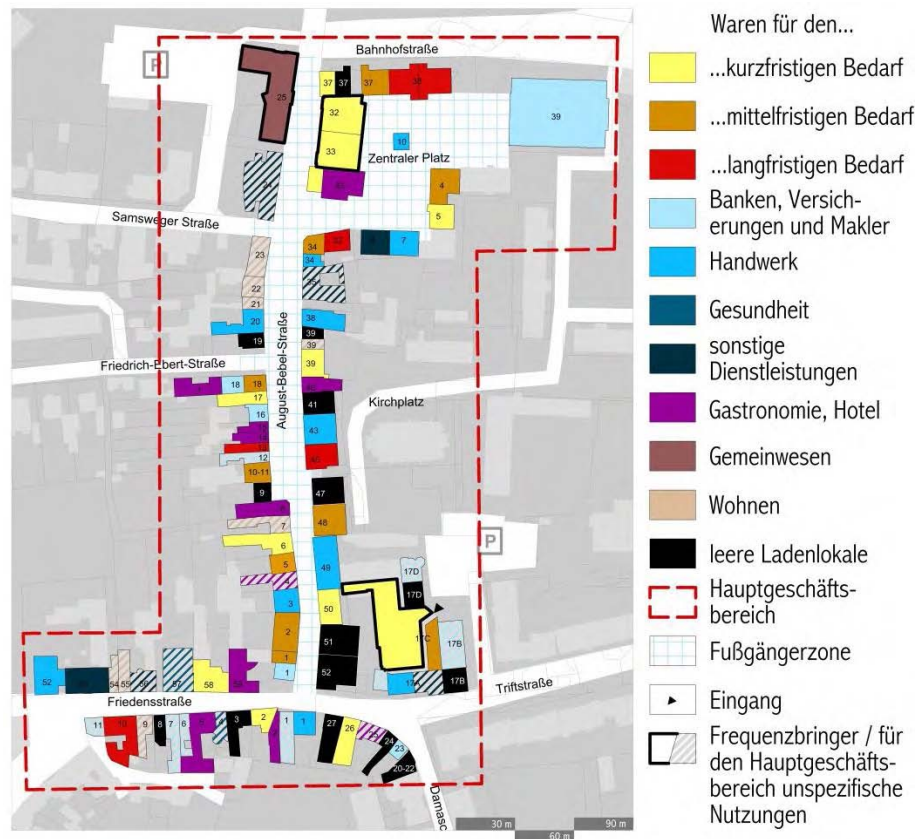
Stärken-Schwächen  
Bilanz der Fußgängerzone

Auch in Wolmirstedt wird - wie in anderen Städten mit vergleichbarer Problemlage - die Frage diskutiert, ob eine Fußgängerzone als Hauptgeschäftsbereich noch zeitgemäß ist oder ob eine direkte Anfahrbarkeit der Innenstadtlagen die Zentrumsfunktion der Stadtmitte wieder beleben würde. Aufgrund der erwartbaren emotionalen Bürgerbewertung einer grundhaften Änderung am „Boulevard“ verbieten sich kurzfristige Handlungen und ist eine öffentliche Diskussion mit Händlern, Anwohnern und Bürgern unverzichtbar.

<sup>4</sup> Die Ø Fußgängerzone in Klein- und Mittelstädten im Geschäftsbereich der IHK Hannover liegt bei 26 m / 1.000 EW und 68 Betrieben. „Erfolgsanalyse von Fußgängerzonen in Grund- und Mittelzentren“, Untersuchung der IHK Hannover, April 2009. WMS kommt auf 27 m bei rund 80 Betrieben.

Handlungsfeld: Die Stadt prüft die aktuelle verkehrliche Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereiches insbesondere unter dem Aspekt, ob eine (zeitlich, räumlich oder hinsichtlich der Fahrtrichtung) begrenzte Öffnung der August-Bebel-Straße für den motorisierten Verkehr den Geschäftsumsatz heben könnte.

Geschäftsbesatz  
Hauptgeschäftszentrum, Erhebung im April 2014



Geschäftsbesatz	
überwiegend kurzfristiger Bedarf (Lebensmittel, Blumen, Drogerie, Apotheke)	12
überwiegend mittelfristiger Bedarf (Kleidung, Schuhe, Bücher, Geschenkartikel, Hausrat)	10
überwiegend langfristiger Bedarf (Gardienen, medizinische und orthopädische Artikel, Optiker)	6
Banken, Versicherungen und Makler (Banken, Versicherungen, Arbeitsvermittlungsbüro, Telefon, Immobilien, Reisen)	13
Handwerk (Schlüsseldienst, Foto, Friseur, Nagelstudio)	11
Gesundheit	2
sonstige Dienstleistungen (Sonnenstudio, Ingenieurbüro, Volkstimme)	6
Gastronomie und Hotel	11 (davon 4 Imbisse)
Gemeinwesen (Rathaus)	1
leer stehende Ladenlokale	15 (17%)

Die Kartierung des Ladenbesatzes im April 2014 ergab folgende Befunde:

- Es fehlt an Frequenzbringern oder Magnetbetrieben, also Handelseinrichtungen die entweder als Marke oder aufgrund ihrer Sortimentsbreite (ab 1.000 qm Nettoverkaufsfläche) Anziehungskraft ausüben. (Rossmann, Edeka, Rathaus?)
- Im Geschäftsbereich befinden sich z.Z. rund 50 Spezialisten, also kleinteiliger Einzelhandel unter 1.000 qm Verkaufsfläche und Dienstleister / Handwerk.
- 27 Gebäude (bzw. 28 % der Einheiten) weisen eine Erdgeschossnutzung auf, die ein geschlossenes Einkaufserlebnis relativieren (u.a. Wohnen, Gaststätten ohne Tagesbetrieb, Imbisse (?), Makler und Versicherungen etc.). Darüber hinaus standen im April 2014 15 Ladenlokale leer. Die Leerstandsquote betrug 16 %. In Summe tragen 44 % der Erdgeschossnutzungen nicht zur Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches bei!

Handlungsfeld: Als Sofortmaßnahme setzt die Wirtschaftsförderung ihre aktive Mittlerrolle fort, durch die Wolmirstedter Firmen ihre lokalen Produkte in leer stehenden Ladenlokalen präsentieren.

Handlungsfeld: Die Stadt prüft die Möglichkeit zur Installation eines Geschäftsstraßenmanagements im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Das Management soll zum einen durch eine entsprechende „Vermarktung“ den Einkaufsstandort Innenstadt stärken. Zum anderen soll das Management das Förderprogramm steuern, also die Abstimmung zwischen allen Beteiligten organisieren, die Maßnahmenliste pflegen und den Verfügungsfonds organisieren.

Exemplarische Aufgaben:

- Das Management versteht sich als Geschäftsstelle und Lobbyist der Innenstadtakteure. Es aktiviert, koordiniert und vernetzt die Innenstadtakteure, z.B. durch die Initiierung / Betreuung eines Händlerstammtisches.
- Das Management organisiert Veranstaltungen, konzipiert Marketingmaßnahmen und setzt sie um, entwickelt Projekte und koordiniert Maßnahmen.
- Das Management kümmert sich aktiv um die Reduzierung des Ladenleerstands durch Leerstandskartierung, Erstellung von Exposees, aktive Händleransprache, Organisation von Zwischennutzungen, Strategien zur Unterstützung von Existenzgründern u.ä.
- Das Management erstellt und pflegt den Maßnahmen- Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan (MKFZ) und verwaltet den Verfügungsfonds.

## 6.2 Gemeinbedarf

### Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

In der Stadt Wolmirstedt gibt es sieben Kindertageseinrichtungen mit 561 Plätzen für Kinder bis zum Schuleintritt, davon befinden sich vier Einrichtungen mit 408 Plätzen in der Kernstadt. Die Auslastung aller Einrichtungen lag zum 31.12.2013 bei 83 %.

Kindertageseinrichtungen. Quelle: Stadt Wolmirstedt

Einrichtung	Adresse	Träger	Altersgruppe	Kapazität
Storchennest	Gipfelstraße 18	Bodelschwingh-Haus Wolmirstedt Kita und Hort GmbH	0-6	132
Ohrespatzen	Straße der Deutschen Einheit 28	Soziale Bürgerinitiative Glindenberg gGmbH	0-6	120
Pustebblume	Straße der Deutschen Einheit 28	Soziale Bürgerinitiative Glindenberg gGmbH	0-6	120
St. Katharinen	Kirchplatz 1	Ev. Kirchengemeinde St. Katharinen	2-6	36
Summe Kernstadt				408
Elbeu	Magdeburger Str. 58 (Elbeu)	Bodelschwingh-Haus Wolmirstedt Kita und Hort GmbH	1-6	25
Weinbergwichtel	Wolmirstedter Str. 5a (Farsleben)	Soziale Bürgerinitiative Glindenberg gGmbH	0-6	53
Kleine Elbstrolche	Gartenstraße 50 (Glindenberg)	Soziale Bürgerinitiative Glindenberg gGmbH	10 Monate - 6	75
Summe Ortschaften				561

Nach der Eröffnung des Neubaus der Kindertagesstätte Kleine Elbstrolche in Glindenberg im Herbst 2014 erarbeitet der Ortschaftsrat Glindenberg derzeit ein Nutzungskonzept für den alten Standort Breite Straße.

Zum 1.8.2015 schließt die Kindertagesstätte Elbeu. Die Kinder der Tageseinrichtung werden in der neu sanierten integrativen Kindertagesstätte Storchennest aufgenommen. Nach dem Freizug soll das Gebäude veräußert werden.

Derzeit kann mit 561 Plätzen für 93 % der 0 bis 6-jährigen Wolmirstedter ein Betreuungsplatz angeboten werden. Die Nachfrage an Betreuungsplätzen betrug zum Jahresende 2013 63 %. Tritt das Positivszenario der Einwohnerentwicklung ein, würden im Jahr 2030 320 0 bis 6-Jährige in Wolmirstedt leben. Diesen würden nach heutiger Planung 536 Betreuungsplätze zur Verfügung stehen.

Bleibt die Bedarfsquote stabil bei 63 % Nachfrage würden im Jahr 2030 nur noch rund 200 Betreuungsplätze benötigt. Bei einem Anstieg der Bedarfsquote auf 100 %, z.B. durch eine höhere Beschäftigungsquote aufgrund des absehbaren Fachkräftemangels, würde bei gleichbleibender Platzkapazität mindestens 216 Betreuungsplätze nicht genutzt werden. Dies entspricht bei durchschnittlich gut 90 Plätzen pro Kindertagesstätte mindestens 2 gefährdeten Kitastandorten.



Handlungsfeld: Die Stadt bereitet sich auf das absehbare Überangebot an Kinderbetreuungspätzen wie folgt vor:

1. Für jede Einrichtung wird die Minimalbelegung definiert, mit der der Standort wirtschaftlich und pädagogisch sinnvoll weiter betrieben werden kann.
2. Alle Einrichtungen werden auf multifunktionale Nutzbarkeit geprüft.
3. Im Falle einer Standortschließung ist die räumliche Verteilung im Stadtgebiet ein zentrales Prüfkriterium.

In der Kindertagesstätte Kleine Elbströche in Glindenberg sowie in den beiden Grundschulen werden insgesamt 240 Hortplätze bis zum 14. Lebensjahr angeboten.

Wolmirstedt verfügt mit zwei Grund- und Sekundarschulen, einem Gymnasium sowie einer Förderschule über vielfältige Bildungseinrichtungen. Gemäß der aktuellen Schulentwicklungsplanung<sup>6</sup> des Landkreises sind alle Schulen bis zum Schuljahr 2023/2024 im Bestand gesichert.

An der Ganztagschule „Johannes Gutenberg“ und projektbezogen an der Schule für Geistigbehinderte „Gerhard Schöne“ werden berufsorientierte Lernwerkstätten angeboten. Ziel ist es, eine praxisorientierte Schnittstelle zwischen Schule und Wirtschaft zu schaffen. Die Jugendlichen werden befähigt, eine fundierte Berufswahl zu treffen. Für die Werkstätten werden Kooperationsverträge mit lokalen Partnerbetrieben, z.B. dem Kaliwerk Zielitz geschlossen.

Schultyp	Adresse	Träger	Kapazität	Ausstattungs- / Angebotsmerkmale
Grundschulen				
„Adolph Diesterweg“	Triftstraße 7	Stadt	220	Hort, 2011 saniert
„Johannes Gutenberg“	Meseberger Straße 32	Stadt	220	Hort, 2012 Neubau Sporthalle
Sekundarschulen / Gymnasium				
Ganztagschule „Johannes Gutenberg“	Meseberger Straße 32	Landkreis	392	gymnasiale Oberstufe, 2010/11 Neubau Sporthalle, berufsorientierte Lernwerkstätten
Sekundarschule „Gottfried Wilhelm Leibniz“	Gipfelstraße 17	Landkreis	390	2010 saniert, berufsorientierte Lernwerkstätten
Kurfürst-Joachim-Friedrich-Gymnasium	Schwimmbadstraße 1	Landkreis	976	
Förderschule				
Schule für Geistigbehinderte „Gerhard Schöne“	Samsweger Straße 10	Landkreis	64	temporäre berufsorientierte Lernwerkstätten

Schulstandorte.  
Quelle: Stadt Wolmirstedt

<sup>6</sup> Mittelfristige Schulentwicklungsplanung für die Schuljahre 2014/2015 bis 2018/2019 mit Prognose für die Schuljahre 2019/2020 bis 2023/2024 für den Landkreis Börde.

Ergänzt wird das Bildungsangebot durch die Volkshochschule und Musikschule des Landkreises in der Schwimmbadstraße 2b, dem Oskar Kämmer Bildungswerk in der August-Bebel-Straße 32 sowie der Fachschule für Sozialpädagogik in der Parkstraße 5.

Handlungsfeld: Um als Wohn- und Lebensort für Familien weiter attraktiv zu bleiben setzt sich Wolmirstedt für den Erhalt der vielfältigen und familienorientierten Bildungsangebote ein.

Handlungsfeld: Die Stadt und der Landkreis prüfen die Nachnutzung der zum 1. August 2013 geschlossenen Förderschule „Christian Wilhelm Harnisch“ in der Straße der Deutschen Einheit 66 weiterhin für schulische Zwecke.

Handlungsfeld: Bei zukünftigen Standortverlagerungen oder Standortentscheidungen für neue Einrichtungen im Schul- oder sonstigen Bildungsbereich hat die Innenstadt Priorität, um Synergieeffekte zu anderen gemeinnützigen oder gewerblichen Angeboten zu fördern.

### Einrichtungen für Kultur, Freizeit und Soziales

Wolmirstedt bietet eine große Vielfalt verschiedenster Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Der Großteil der Einrichtungen ist in der Kernstadt ansässig. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Einrichtungen der ambulanten Pflege, der Jugendhilfe, Begegnungsstätten sowie Selbsthilfe- und Beratungsgruppen.

Das Angebot an Freizeitmöglichkeiten wurde von den befragten Wolmirstedtern als befriedigend eingestuft. Die Schaffung von weiteren Jugend- und Freizeiteinrichtungen steht auf Platz zwei der Prioritäten der Stadtentwicklung.

Beurteilung der Wohnsituation hinsichtlich Treff- und Freizeitangebote nach Schulnote. Quelle: Haushaltsbefragung 2013

	Innenstadt	Rogätzer Straße	Deutsche Einheit	Elbeu	Farsleben	Glindenberg	Mose	Gesamt
Treff- und Freizeitangebote	2,8	2,9	3,4	3,7	3,2	3,2	3,5	3,2

Handlungsfeld: Die Stadt prüft die Einrichtung eines Jugendclubs in Farsleben für die derzeit dort lebenden 93 Jugendlichen (10 bis 24-Jährige) sowie die Einrichtung eines Jugendclubs in Glindenberg (derzeit 149 Jugendliche). Vor der Einrichtung eines Jugendclubs sowie weiterer Gemeinwesenangebote wird ein Demografiecheck durchgeführt, der die Tragfähigkeit der Investition auf 25 Jahre prüft.

Handlungsfeld: Um das Synergiepotenzial zu anderen gemeinnützigen oder gewerblichen Angeboten zu stärken, hat die Kernstadt Vorrang bei der Standortentscheidung von neuen Gemeinwesenangeboten.

Handlungsfeld: In jeder Ortschaft soll dauerhaft ein Gemeinschaftsraum erhalten bleiben, um stabile nachbarschaftliche Netzwerke zu unterstützen und Defizite im Dienstleistungs-, Handels- und Gemeinwesenbereich abzumildern.

Einrichtung	Träger	Adresse
Einrichtungen in der Kernstadt		
Soziokulturelles Zentrum Schranke e.V.	Schranke e.V.	Schlossdomäne 2
Stadtbibliothek	Stadt	Schlossdomäne 1
Kreismuseum	Landkreis	Schlossdomäne
Senioren-Wohnpark Wolmirstedt	Senioren-Wohnpark Wolmirstedt GmbH	Julius-Bremer-Straße 8
Bodelschwingh Haus	Stiftung	Bleicher Weg 1
Bildungs- und Freizeitzentrum	Landkreis	Triftstraße 6
Jugendclub e. V.	Jugendclub e. V.	Burgstraße 13
St. Katharinen Kirche	Ev. Gemeinde	Kirchplatz 6
St. Josef Kirche	Kath. Gemeinde	Friedrich-Ebert-Straße 18
Neuapostolische Kirche	neuapostolische Gemeinde	Friedensstraße 38
Einrichtungen in den Ortschaften		
Gemeindehaus	Stadt	Im Winkel 2 (Farsleben)
Weber's Hof	Kultur- und Heimatverein "Weber's Hof" Farsleben e. V.	Hauptstraße 36 (Farsleben)
Dorfkirche Farsleben	Ev. Gemeinde	Seeweg (Farsleben)
Gemeindehaus	Stadt	Breite Straße 25 (Glindenberg)
St. Nikolai Kirche	Ev. Gemeinde	Breite Straße 15 (Glindenberg)
Dorf- und Bauernmuseum Hugo Plate	privat	Breite Straße 42 (Glindenberg)
Sportlerheim (und andere Gemeinwesenutzung)	Stadt	Ziegeleistraße 8 (Elbeu)
St. Peter und Paul Kirche	Ev. Gemeinde	Kirchstraße (Elbeu)
Kulturhaus, Jugendverein „Bulk“	Jugendverein „Bulk“ e.V.	Dorfstraße 33 (Mose)

Einrichtungen für Kultur, Freizeit und Soziales.  
Quelle: Stadt Wolmirstedt

## Ärztliche Versorgung

Die Schließung des Krankenhauses 2008 ist nach wie vor ein präzentes Thema bei den Wolmirstedtern. In der Haushaltsbefragung wurde die Schließung des Klinikums als einer der größten Misserfolge der Stadtentwicklung der vergangenen Jahren bewertet. Grundsätzlich zeigten sich die befragten Bewohner in der Kernstadt mit der allgemeinen medizinischen Versorgung aber relativ zufrieden – im Gegensatz zu den Befragten in den vier Ortschaften.

	Innenstadt	Rogätzer Str.	Dt. Einheit	Elbeu	Farsleben	Glindenberg	Mose	Gesamt
Med. Versorgung	2,1	2,3	3,1	4,1	4,0	4,0	4,0	3,2

Beurteilung der Wohnsituation hinsichtlich medizinischer Versorgung nach Schulnoten.  
Quelle: Haushaltsbefragung 2013

In Wolmirstedt praktizieren derzeit 8 Allgemeinmediziner sowie 33 Fachärzte.

Fachrichtung	Anzahl der ansässigen Ärzte
Allgemeinmedizin	8
Innere Medizin	3
Anästhesiologie	1
Augenheilkunde	3
Chirurgie	4
Orthopädie	2
Frauenheilkunde und Geburtshilfe	3
Hals-Nasen-Ohrenheilkunde	2
Dermatologie	1
Kinder- und Jugendmedizin	2
Neurologie	1
Urologie	1
Dentologie	7
Psychotherapie / Psychosomatische Medizin	3

Nach Aussage der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt (KVSA) ist im Planungsbereich „Magdeburg, Umland“, zu dem auch Wolmirstedt gehört, die hausärztliche Versorgung gedeckt.<sup>6</sup> Laut KVSA liegt die Verhältniszahl für den oben genannten Planungsbereich bei 1.694 Einwohnern pro Hausarzt. In Wolmirstedt liegt das Verhältnis derzeit bei 1.467 Einwohnern pro Hausarzt, also deutlich über dem Niveau des Planungsbereiches „Magdeburg, Umland“. Problematisch ist das hohe Durchschnittsalter der Allgemeinmediziner von rund 64 Jahren. Laut KVSA gibt es nicht genügend Nachwuchsärzte, so dass sich die medizinische Versorgung in der Stadt verschlechtern kann. Bei den Fachärzten zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Darüber hinaus wird der Bedarf an medizinischer Betreuung sowie Altenpflege weiter ansteigen aufgrund des wachsenden Anteils älterer Menschen, vor allem der Hochal-  
ten.<sup>7</sup>

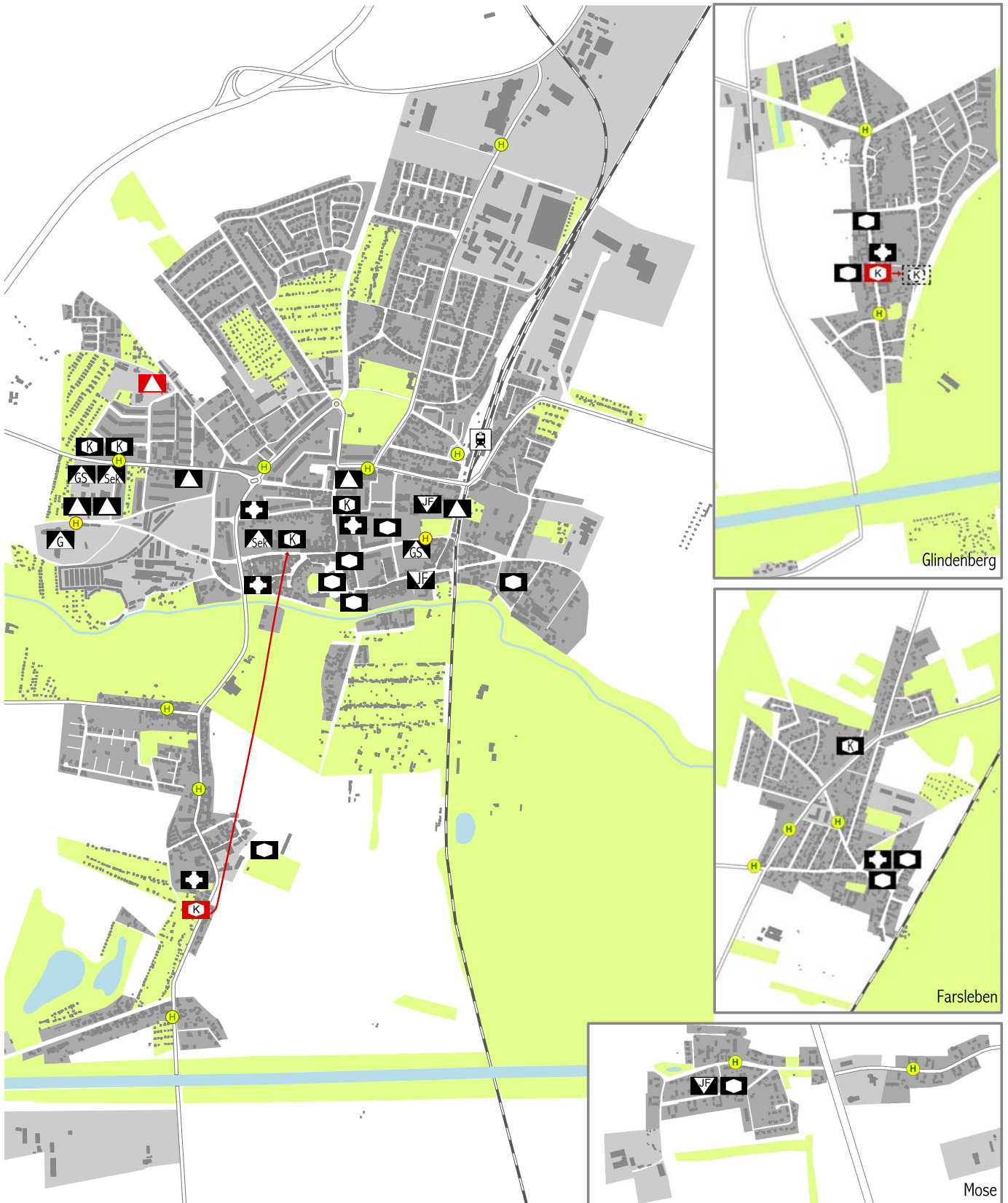
Handlungsfeld: Die Stadt bildet einen Gesprächskreis „ärztliche Versorgung“, um zu diskutieren, ob und wenn ja welche kommunalen Maßnahmen zur Anwerbung von Ärzten bestehen.

<sup>6</sup> Der Versorgungsgrad bei Hausärzten wird auf Planungsbereichsebene festgelegt. Zum Planungsbereich Magdeburg Umland gehören neben Wolmirstedt auch die Städte Wanzleben, Barleben sowie die Einheitsgemeinden Nedere Börde, Hohe Börde und Sülzetal. Bei Fachärzten ermittelt man den Versorgungsgrad auf Landkreisebene. Ein Planungsbereich mit einem Versorgungsgrad von unter 75 % bei Hausärzten und unter 50 % bei Fachärzten gilt als unterversorgt. Eine Überversorgung beginnt ab 110 %.









<sup>7</sup> Laut Trendszenario der Einwohnerentwicklung würde die Gruppe der Hochal-  
ten (über 85-Jährige) bis 2030 um 83 % auf 438 Personen ansteigen.

# Einrichtungen für den Gemeinbedarf




Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030







## Einrichtungen für Betreuung und Bildung

-  Kindertageseinrichtung
-  Kita Schließung / Kita Neueröffnung
-  Standortverlagerung bzw. Integration
-  Grundschule
-  Sekundarschule
-  Gymnasium
-  sonstige Bildungseinrichtung
-  Nachnutzung leerstehende Förderschule

## Einrichtungen für Kultur, Freizeit und Soziales

-  kulturelle und soziale Einrichtung
-  Jugend- und Freizeiteinrichtung
-  Kirche

## Sonstige Planzeichen

-  Wohngebiet / sonstige Siedlungsfläche
-  Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße / Bahntrasse
-  Bushaltestelle / Schulbusaltestelle
-  Gewässer / Fläche mit hohem Grünanteil

300 m 600 m 900 m

Stand: 13.11.2014

www.stephan-westermann.de

## 6.3 Grün- und Freiflächen, Spiel und Sport

### Grün- und Freiflächen

Mit der Schlossdomäne, der Ohrepromenade und dem Boulevard benannten die Wolmirstedter in der Haushaltsbefragung 2013 Lieblingsplätze, deren Freiflächencharakter und Fußgängerorientierung das verbindende Element ist. Auch zukünftig sollte nach Meinung der Wolmirstedter Bürger - und hier vor allem der Kernstadtbewohner - die Aufwertung oder Schaffung von Parkanlagen zu den wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung gehören.

„Darüber, wie sich Wolmirstedt künftig entwickeln soll, gibt es unterschiedliche Auffassungen. Was wäre Ihnen wichtig?“

Aufwertung der Grünanlagen, Schaffung von Parks?“ geschlossene Frage, n = 498



### Freiflächenbedarfe

Als Orientierungswert für die Frage, ob es „genug“ öffentliches Grün mit Erholungspotential gibt, werden 7 qm / Einwohner siedlungsnahes Grün für die Wochenenderholung und 6 qm / Einwohner wohnungsnahes Grün für die Feierabenderholung angesetzt.

Durch die Kleinteiligkeit der Stadt ist gewährleistet, dass jeder Wolmirstedter innerhalb einer Luftlinie von 1.500 m die offene Landschaft für die Wochenenderholung erreichen kann.

Prüfbedarf besteht für die Versorgung der Wolmirstedter mit wohnungsnahem Grün. Die Bewohner der Ortschaften erreichen alle innerhalb einer Distanz von 500 m die offene Landschaft. Für die Kernstadt angerechnet werden können Grünflächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha:

▪ der Stadtpark	= 6.500 qm
▪ der Friedhof	= 41.400 qm
▪ die Freiflächen Schlossdomäne	= 14.600 qm
▪ die Ohre-Promenade	= <u>24.800 qm</u>
Summe	= 87.300 qm

Diesem Angebot besteht, bei perspektivisch 9.970 Einwohnern im Jahr 2030 (Positivszenario), ein Bedarf von 59.820 qm wohnungsnahem Grün gegenüber. Rein quantitativ lässt sich mit der Einwohnerperspektive 2030 kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Grünflächen ableiten. Defizite bestehen allenfalls in der qualitativen Ausformung des Stadtparks.

Handlungsfeld: Die Stadt Wolmirstedt beabsichtigt die Aufwertung des Stadtparkes. Dazu ist ein entsprechendes Planungsverfahren einzuleiten – ggf. mit konkurrierenden Entwürfen (Wettbewerb, Parallelbeauftragung der Leistungsphasen I und II oder studentische Entwurfsarbeiten). Ziel ist die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität bei Bewahrung des alten Baumbestandes und ohne eine Erhöhung des Pflegeaufwandes. Sensibles Element ist das sowjetische Ehrenkmal. Hier sind frühzeitig Kontakte mit den Zuständigen zu knüpfen.

Bezüglich der räumlichen Einzugsbereiche des wohnungsnahen Grüns ist eine „Nichtversorgung“ des Wohngebietes Deutsche Einheit sowie der nördlichen Bereiche der Wohngebiete beidseitig der Rogätzer Straße festzuhalten. Entsprechend erhielt die oben gestellte Frage nach der Relevanz von Parkanlagen in der zukünftigen Stadtentwicklung in den beiden Quartieren die höchste Zustimmung unter den sieben Befragungsklustern.

Die dortigen Freiflächendefizite gemäß Richtlinie werden faktisch gemildert durch

- einen hohen Anteil an Kleingartennutzern (58 % laut Haushaltsbefragung) unter den Mietern in der Deutschen Einheit.
- eine hohe Privatgartenverfügbarkeit (81 %) in den Wohngebieten beidseitig der Rogätzer Straße

Handlungsfeld: Die Wohnquartiere Deutsche Einheit und Rogätzer Straße mit einer ungenügenden Versorgung an öffentlichen Grünflächen werden über Grünverbindungen an die bestehenden Grün- und Freiflächenangebote bzw. die offene Landschaft angebunden.

## **Vernetzung**

Wolmirstedt strebt für seine Bürger und Besucher ein Freiraumsystem an, das über attraktive, belastungsarme und sichere Wege vernetzt ist und in die Landschaft reicht.

Bereits gut entwickelt ist eine Freiraumvernetzung vom Zentralen Platz über die Fußgängerzone, die Schlossdomäne und die Ohrepromenade mit Verlängerung ins Küchenhorn. („Anker“, vgl. Kapitel 2). Eher verkehrstechnischen Optimierungsbedarf weist die Verlängerung des Boulevards nach Norden über den Friedhof zum Stadion des Friedens auf.

Handlungsfeld: Herausragende Einzelmaßnahme ist die Verlängerung der Ohrepromenade Richtung Westen über die Geschwister-Scholl-Straße hinaus bis zur Siedlungsgrenze. Zwischen dem nördlichen Flussufer und den Anliegern ist durchgängig genügend Raum zur Verlängerung der Promenade westlich der Geschwister-Scholl-Straße. Ein besonderer Höhepunkt könnte die Integration des Schutthügels in eine extensive landschaftliche Gestaltung sein.

Der potentielle Mühlenweg. Luftbild Google maps

Langfristig wird die Entwicklung eines „Mühlenweges“ angestrebt, der, ausgehend von der verlängerten Ohrepromenade die Vordermühle südlich der Ohre sowie die Auerbachs Mühle nördlich der Samsweger Straße in ein vernetztes Grünsystem integriert.

Der Mühlenweg schließt von der Auerbachs Mühle über den Lindhorster Weg, Schlehenweg / Birkenweg den Ring zum Friedhof. Über den Bauernweg besteht ein Abzweig der Grünverbindung Richtung Mose bzw. weiter Richtung Colbitzer Heide.

An den Ohrebrücken Magdeburger Straße bzw. Geschwister-Scholl-Straße besteht Anschluss an einen potentiellen Rundweg über die Magdeburger Straße, Jersleber Straße zur Vordermühle / Mühlenweg mit einem Abzweig zum Jersleber See.

Die Achse Schlossdomäne - Friedhof ist ebenfalls Bestandteil eines Rings über das Stadion des Friedens, Zur Grube, den Bahnhof, Quetchen, Neue Straße, Bleicher Weg in die Ohreaue. Am Obstgarten zweigt eine Grünverbindung Richtung Glindenberg ab.



Handlungsfeld: Wolmirstedt qualifiziert sukzessive sein vernetztes Freiraumsystem. Straßen und Wege in dessen Kontext haben Priorität bei Maßnahmen der Straßenraumbegrünung und Erhöhung der Verkehrssicherheit. Innerhalb der Vernetzung wiederum hat die Einbindung des Wohngebietes Deutsche Einheit sowie der Eigenheimgebiete beidseitig der Rogätzer Straße Vorrang.

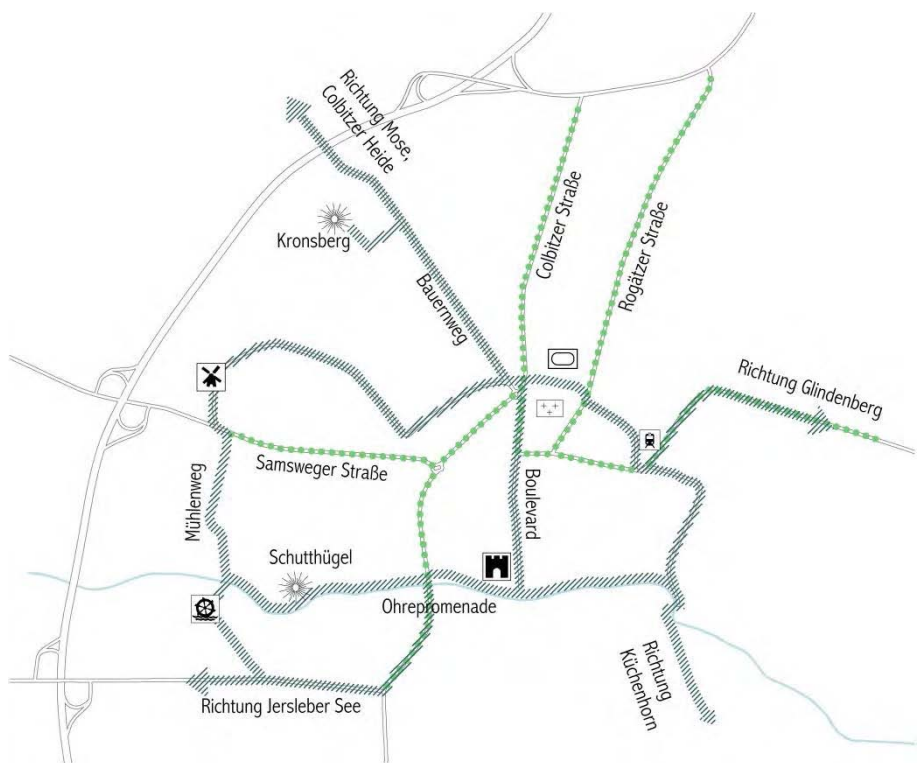
Handlungsfeld: Wolmirstedt bewahrt die für die Frischluftzufuhr günstigen Siedlungsstrukturen der westlichen Kernstadt (Vgl. Kapitel 1):



- In der Oheraue findet keine weitere bauliche Verdichtung statt. Wo möglich, wird bestehende Bebauung reduziert.
- Bei der Entwicklung des neuen Baufeldes Lindhorster Weg wird in der Bauleitplanung die Bebauungsdichte so limitiert, dass die Wirkung des Areals als Frischluftbahn für die Innenstadt nicht aufgehoben wird.



Die Straßenräume Magdeburger Straße, Colbitzer Straße, Samsweger Straße und Glindenberger Chaussee und Rogätzter Straße als Stadteingänge und Haupteinfallsstraßen prägen die Stadtwahrnehmung aus Autofahrerperspektive sowohl für Wolmirstedter wie für Auswärtige. Dieser Bedeutung werden sie aber nur zum Teil gerecht. Kleinteilig wechselnde oder fehlende Raumwirkungen der straßenbegleitenden Bebauung, Stadtumbaubrachen oder technisch genutzte Flächen geben bisweilen einen zerrissenen Stadteindruck, der durch eine systematische Straßenraumbegrünung gemildert werden kann.

Handlungsfeld: Prioritäre Straßenraumbegründung entlang Haupteinfallsstraßen. Die Stadt prüft oben benannte Straßen auf potentielle Baumstandorte, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Firmen- oder Bürgerpatenschaften etc. sukzessive umgesetzt werden.



Grünverbindungen  und prioritäre Straßenraumbegründung 

Handlungsfeld: Bei absehbar keiner neuen Bauentwicklung auf Stadtumbaubrachen können bei stadtbildprägenden Leerstellen (Geschwister-Scholl-Straße, Innenstadt) Zwischenbegrünungen das Stadtbild positiv prägen (vgl. Kapitel 2).

Handlungsfeld: Die Blickbeziehungen zwischen Stadt (Schlossberg) und Ohreaue werden durch pflanzentechnische Maßnahmen (Rückschnitt, Kulissenpflanzungen) sowie die Erschließung weiterer Blickstandorte (Schutthügel Fabrikstraße) qualifiziert (vgl. Kapitel 2).

## Kleingärten

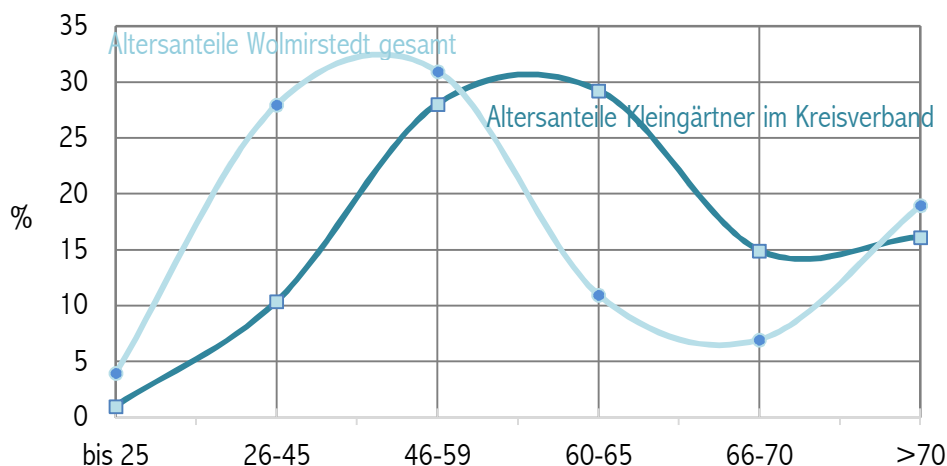
Kleingärten sind für das Stadtgefüge aus ökologischen, klimatischen und sozialen Gründen wichtige Komponenten. Sie wirken als Bindefaktor an die Stadt und fördern die Netzwerkbildung.

In Wolmirstedt gibt es ca. 920 Kleingärten<sup>9</sup> in 23 Kolonien, zzgl. Parzellen auf Grabeland.<sup>10</sup> Bis auf eine liegen alle Kolonien in der Kernstadt bzw. in Elbeu. Über 20 Kolonien bzw. 780 Gärten liegen auf Grund der Mitgliedschaft im Kreisverband detailliertere Informationen vor. Demnach lag die Leerstandsquote zum 30.1.2013 bei den verbandszugehörigen Vereinen im Durchschnitt bei 4 %. Nur zwei Kolonien<sup>11</sup> wiesen zu diesem Stichtrag einen Leerstand auf, der auf ein strukturelles Problem verweist.

Bei 5.820 Haushalten in der Gesamtstadt nutzt rund jeder 7. Haushalt einen Kleingarten. Dieser Wert liegt, trotz eines relativ hohen Eigenheimanteils in Wolmirstedt, auf dem Niveau größerer Städte<sup>12</sup> und entspricht den (westdeutschen) Orientierungswerten aus den 1970er Jahren.

Die Altersstruktur der Parzellenpächter liegt deutlich über dem der Gesamtstadt. Nur rund jeder 10. Gartenpächter ist jünger als 46 Jahre. 60 % der Pächter sind im Rentenalter.

Altersgruppenanteile  
Kleingärtner Kreisverband  
und Gesamtstadt  
in %



<sup>9</sup> Die Kolonie Demokratenbreite wird nach einer Luftbildauswertung mit gerundet 100 Parzellen veranschlagt. Die Kolonie südlich des Mittellandkanals in Höhe Glindenberg „Zur Zollau“ wurde aufgrund dessen Datschencharakters nicht mit bilanziert.

<sup>10</sup> Glindenberg, Breite Straße, südwestl. Kreisverkehr Wolmirstedter Straße; Farsleben, Hauptstraße südl. Ortschaft, ...

<sup>11</sup> „Ohrefeld“ in Elbeu Leerstand 48 % (10 von 21 Parzellen); „Am Weinberg“ in Farsleben Leerstand 26 % (12 von 47 Parzellen).

<sup>12</sup> Zum Vergleich: Magdeburg 7,5 Haushalt / Kleingarten (2008); Sangerhausen und Dessau, 6 Haushalte / Kleingarten (2008, 2005).

## Bedarfshochrechnung

Die Zahl der Nutzer von Kleingärten wird sich stetig verringern. Motoren dieser Entwicklung sind:

- Die rückläufige Einwohnerzahl der Stadt,
- der hohe Altersdurchschnitt der Gartenpächter,
- der wachsende Anteil des Eigenheims mit Privatgarten bei Rückgang des Mietgeschosswohnens.

Zur Abschätzung der Folgen des demografischen Wandels auf das lokale Kleingartenwesen werden zwei Varianten eine Bedarfsermittlung vorgenommen.

Variante 1: Bleibt die Nachfrage auf dem rechnerischen Niveau von 1 genutzten Kleingarten pro 7 Haushalten stabil, bestände folgende prognostische Nachfrage (Trendszenario)

	2013	2020	2030
Haushalte	5.820	5.570	4.980
genutzte Gärten	848	800	710

Gegenüber dem heutigen Bestand (920) ergäbe sich bis zum Jahr 2030 ein Überangebot von ca. 210 Gärten bzw. eine Leerstandsquote von 23 %.

Variante 2: Orientiert sich die Nachfrage auch zukünftig am Lebensalter, bestände folgende prognostische Nachfrage (Basis Trendszenario)

Altersgruppen	18-25	26-45	45-59	60-65	66-70	>70	Gesamt
Pächter <sup>13</sup>	8	78	210	219	112	121	748
Einwohner Kernstadt 2013	430	2.786	3.107	1.097	695	1.870	9.985
Anteil Gärtner an Altersgruppen in %	2	3	7	20	16	6	
Einwohner 2030	351	1405	1914	827	889	2494	
Kleingärtner 2030	7	42	134	165	142	150	640

Bei der Variante 2 ergäbe sich bis zum Jahr 2030 eine Nachfrage nach 640 Gärten und entsprechend ein Überangebot von 280 Gärten bzw. eine Leerstandsquote von 30 %.

Für das Jahr 2030 kann von einem Bedarf von rund 640-710 Kleingärten in Wolmirstedt ausgegangen werden bzw. einem Überhang von 210-280 Gärten. Unter wirtschaftlichen und sozialen Aspekten ist es sinnvoll, den erwarteten Überhang durch frühzeitige Standortentscheidungen so zu lenken, dass zusammenhängende Gartenbereiche sukzessive leer fallen (keine Kündigungen und keine Neuverpachtungen) und perspektivisch anderweitig genutzt oder nach Rückbau der baulichen Anlagen zum Landschaftsbestandteil werden.

<sup>13</sup> Alter der Pächter der im Kreisverband organisierten Vereine, Januar 2013.

Kriterien der langfristigen Standortentscheidung

Zu Gunsten eines Standorterhalts	Zu Gunsten einer Standortaufgabe
Positive Auswirkung auf Stadtklima: Lage in / Rolle als Frischluftschneise, Kaltluftentstehungsgebiet ( $\geq 2,5$ ha)	Durch Immissionen (Verkehr / Gewerbe) oder Altlasten (bzw. Verdachtsflächen) belastet
Räumliche (fußläufige) Nähe zu Bevölkerungsschwerpunkt und Wohngebiet mit Gründefiziten Deutsche Einheit	Lagedefizite (Überschwemmungsgebiet HQ 100, Siedlungsferne etc.)
Öffentlicher Freizeitwert für „Nichtpächter“, soziale Vernetzung	Nutzungskonkurrenzen, andere Entwicklungsoptionen
Gute Erschließung	Erschließungsmängel
Gute Auslastung / hohe Nachfrage	Geringe Auslastung / wenig Nachfrage
	Konflikte mit Biotop- und Gewässerschutz / Trinkwasserschutz

Der „Kreisverband der Kleingärtner Wolmirstedt“ e.V. hat konkrete Reduzierungsvorschläge mit einem Volumen von 173 Gärten unterbreitet. Zusätzliche Reduzierungsziele ergeben sich aus den neu festgesetzten Hochwasserbereichen (HQ 100).

Handlungsfeld: Die Stadt prüft, in Kooperation mit dem Kreisverband der Kleingärtner Wolmirstedt e.V., im Gespräch mit den benannten Kolonien, mit welchem Verfahren der erforderliche Abbau des prognostizierten Kleingartenüberhangs umgesetzt werden kann.

Bausteine eines solchen Verfahrens können sein:<sup>13</sup>

- Verichtsvereinbarung von Neuverpachtung innerhalb dieser Kolonien, ggf. räumlich konkretisiert (Randlagen o.ä.).
- Rückbau von Lauben, Erschließungsanlagen und Fundamenten in Kombination von Eigenleistung der Vereine und kommunaler Unterstützung.
- Bei kommunalem Pachtland entsprechende jährliche Pachtzinsreduzierung.

<sup>13</sup> Die Stadt Sangerhausen hat unter Vermittlung des Kreisverbandes mit einem von hohem Leerstand betroffenen Verein eine modellhafte Vereinbarung mit diesen Bausteinen zum Rückbau von Parzellen getroffen.

## Spiel

In der Stadt Wolmirstedt gibt es 14 Spielplätze mit einer Spielfläche von 16.242 qm. Laut Haushaltsbefragung steht die Schaffung weiterer und verbesserter Spielplätze auf Platz drei der Prioritäten der Stadtentwicklung.

Lage	qm
Spielplätze in der Kernstadt	
Straße der Deutschen Einheit	2.209
Schachtstraße	445
Zentraler Platz	204
Stadtpark, Triftstraße	133
Amtsbrücke an der Ohre	1.551
Lindbreite	273
Julius-Bremer-Straße	1.656
Wiesengrund, Bauernweg	1.275
Wachholderweg und Wiesengrund	620
Rubinienweg (geplant)	ca. 900
Spielplätze in den Ortschaften	
Am Wald (Farsleben)	250
Dorfstraße (Mose)	886
Falkenstraße (Elbeu)	1.990
Wolmirstedter Straße (Glindenberg)	3.850
Gesamt	16.242

Spielplätze.  
Quelle: Stadt Wolmirstedt

Ausgehend von einem Flächenbedarf von 10 qm pro Kind (0 bis 19-Jährige)<sup>14</sup> ergibt sich derzeit in der Kernstadt ein Spielflächendefizit von ca. 2.300 qm und in den Ortschaften ein Überhang von ca. 1.100 qm. Aufgrund des prognostischen Rückgangs der Kinderzahlen laut Trendszenario würde sich das Defizit in der Kernstadt bis 2030 auflösen.

	Spielflächenbestand in qm	Spielflächenbedarf 2013 in qm	Spielflächendefizit /überhang 2013 in qm	Spielflächenbedarf 2030 in qm	Spielflächenüberhang 2030 in qm
Kernstadt	9.266	11.600	-2.334	8.370	+896
Ortschaften	6.976	5.890	+1.086	4.350	+2.626
Gesamtstadt	16.242	17.490	-1.248	12.720	+3.522

Spielflächenbestand und Bedarfsprognose 2030

Handlungsfeld: Um die jetzigen Spielflächendefizite in der Kernstadt zu kompensieren, wird bei den bestehenden Standorten nach Möglichkeit die Angebotsqualität erhöht sowie temporäre Spielangebote z.B. auf Stadtumbaubrachen angeboten.

Handlungsfeld: Für die langfristige Entwicklung erarbeitet die Stadt ein Spielplatzentwicklungskonzept, in dem die dauerhaft zu erhaltenden öffentlichen Spielplatzstandorte differenziert nach Altersgruppen definiert werden.

<sup>14</sup> Wolmirstedt folgt mit dem Flächenbedarf von 10 qm pro Kind dem Spielplatzkonzept 2009 der Landeshauptstadt Magdeburg. Bedarfsermittlungen mit Flächenansätzen pro Einwohner, unabhängig des Alters, werden im Zuge des demografischen Wandels als nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt.

## Sport

Die Stadt Wolmirstedt bietet ihren Bürgern gut 71.000 qm normgerechte Sportfreiflächen, zuzüglich Sonderflächen oder nichtgenormter Sportfelder und den Schulsportanlagen.

Normierte Sportplätze / Sportfreigelände (Nettonutzflächen)

Plätze	Adresse	Träger	qm
Stadion des Friedens	Rogätzer Str. 19	Stadt	14.000
Sportplatz „Glück auf“	Am Küchenhorn	Stadt	36.000
Sportplatz Elbeu	Ziegeleistraße	Stadt	9.300
Sportplatz Glindenberg	Gartenstraße 52	Stadt	9.750
Tennisplatz	Schwimmbadstraße	WMS Tennisclub e.V.	2.210
Zwischensumme			71.260

Sonderflächen und nicht genormte Sportfreiflächen

Freibad	Schwimmbadstr. 1	Stadt	2.020
Skateranlage	Nordbreite	Stadt	890 qm
Bolzplatz	Heinrich-Heine-Straße	Stadt	1.533 qm
Bolzplatz	Julius-Bremer-Straße	Stadt	911 qm
Freizeitanlage Farsleben	Wolmirstedter Str.	Stadt	3.600

Schulsportaußenflächen

Plätze	Adresse	Träger	Info
GS Adolph Diesterweg	Trifstr. 7	Stadt	Langlaufbahn 400m, Weitsprung, Spielfeld, saniert 2011,
GS Johannes Gutenberg	Meseberger Str. 32	Stadt	Kurz- und Langlaufbahn, Weitsprung, Kugelstoß, Spielfeld
Sek Gottfried-Wilhelm-Leibnitz	Gipfelstraße 17	Landkreis	Langlaufbahn, Weitsprung, Kugelstoß, Kleinspielfeld
Gymnasium Kurfürst-Joachim-Friedrich	Schwimmbadstraße 1	Landkreis	Kurzlaufbahn, Weitsprung, Kugelstoß, Kleinspielfeld

Die Stadt Wolmirstedt misst ihren Sportfreiflächenbedarf an einem Netto-Zielwert von 2,60 qm/EW - davon 1,6 qm normgerechte Sportflächen.<sup>15</sup> Ausgehend vom Positivszenario der Einwohnerentwicklung für das Jahr 2030 mit 9.970 Einwohnern entspräche dies einem Zielwert für Wolmirstedt von 25.900 qm Sportplätze, davon 16.000 qm normgerecht.

Daraus folgt: Es gibt in Wolmirstedt ein erhebliches „Überangebot“ an normgerechten/wettkampfgerechten Sportplätzen. Selbst bei Anwendung des „Goldenen Plan Ost“ würde der Orientierungswert um ein Drittel überschritten.

<sup>15</sup> Diese Orientierungswerte der Universität Osnabrück aus 2008 fanden Eingang in das Konzept: „Kommunale Sportentwicklung in Sangerhausen“, das in enger Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Gesundheit und Soziales des Landes Sachsen-Anhalt und dem Landesverwaltungsamt entstand und als richtungweisend in Sachsen-Anhalt gilt. Hullmann & Wehr, Essen 2009; Vergleichswert Goldener Plan Ost: 4,25 qm/EW Sportplätze (inkl. Tennis); 0,35 qm /EW Sporthallen.

Zunehmend bestimmt Individualsport die Nachfrage gegenüber dem (vereinsbetriebenen) Wettkampfsport. Selbstorganisierter Freizeit- und Gesundheitssport (Laufen, Walken, Fußball/Bolzen, Radfahren, Skaten, Fitness etc.) machen in vergleichbaren Städten zwei Drittel der sportlichen Aktivitäten aus. Entsprechend braucht es multifunktionale offene Flächen, die für sportliche Aktivitäten spontan genutzt werden können. Das Flächenangebot für den informellen Sport lässt sich derzeit nicht abschließend ermitteln, zumal es eine Schnittmenge zu Spielangeboten gibt (Bolzplätze, Skateranlage).

Auch bei den Sporthallen übersteigt das Angebot die Empfehlungswerte. Die Stadt Wolmirstedt setzt als Zielwert 0,35 qm / Einwohner nutzbare Sportfläche in Hallen an, davon 0,16 qm normgerecht. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des Positivszenarios der Einwohnerentwicklung für das Jahr 2030 ein rechnerischer Flächenzielwert von 3.500 qm in Sporthallen, davon 1.600 qm normgerecht.

Sporthallen <sup>16</sup>	Adresse	Träger	qm
Halle der Freundschaft	Triftstraße	Stadt	1.440
Jahnhalle	Bahnhofstr. 40	Taekwondo Wolves Wolmirstedt e.V.	596
Schulsporthalle Gymnasium	Schwimmbadstraße	Landkreis	1.320
Schulsporthalle Gutenbergschule	Meseberger Straße 32	Stadt	1.025
Schulsporthalle Leibnitzschule	Gipfelstraße	Stadt	489
Schulsporthalle Förderschule	Straße der Deutschen Einheit	Landkreis	403
Kegelbahn im Kicker	Rogätzer Straße 19	privat	320
Sporthalle Glindenberg	Breite Str. 25	Stadt	250
Gesamt			5.843

Sporthallen und -gebäude

Trotz dieses „Überangebotes“ gibt es im Winterhalbjahr mehr Anfragen als Hallenzeiten. Der Begriff „Überangebot“ bezieht sich dabei ausschließlich auf die wirtschaftliche Dimension – die Unterhaltskosten der öffentlichen Hand in Relation zu anderen kommunalen Aufgabenfeldern.

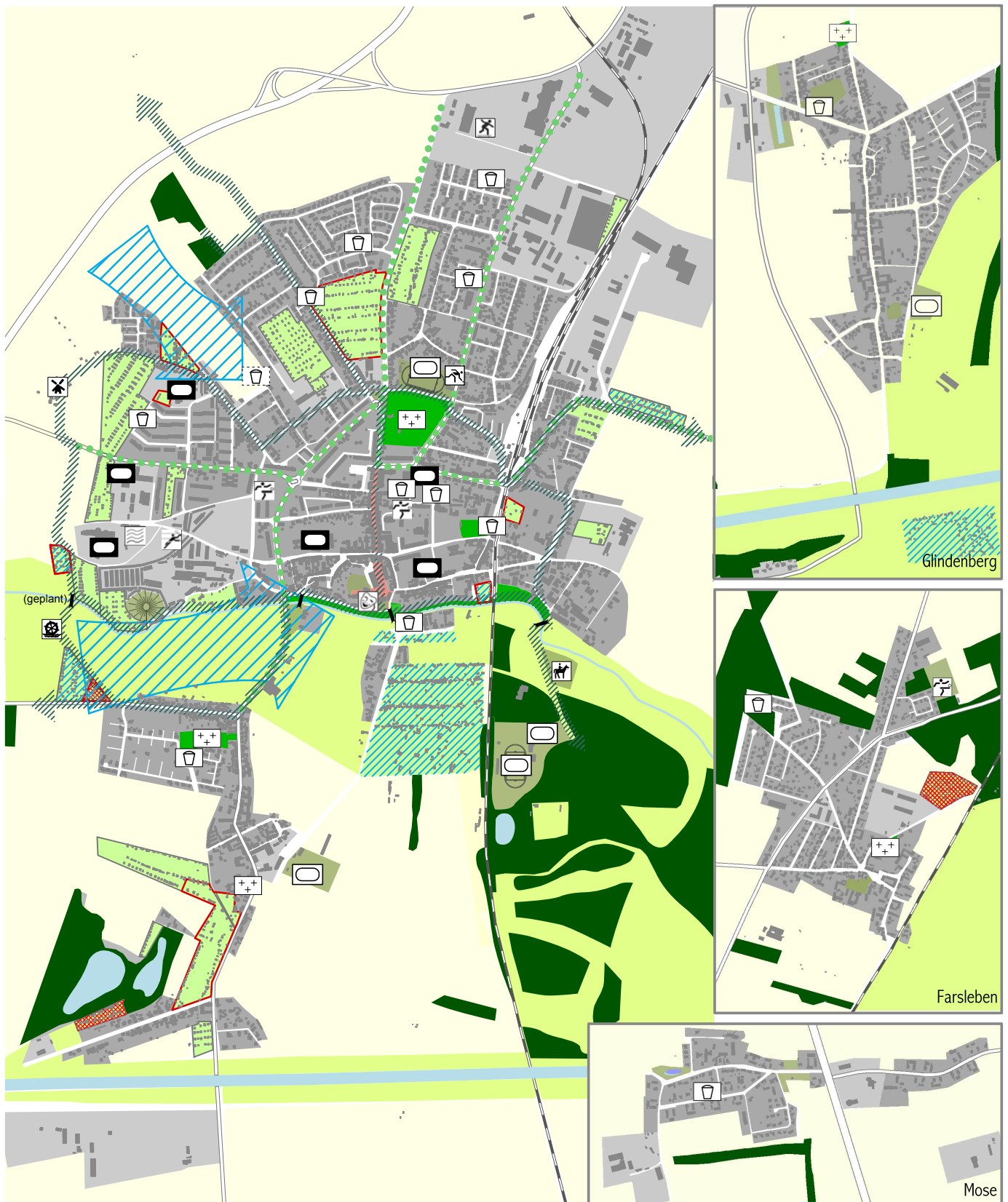
Handlungsfeld: Die Stadt Wolmirstedt erarbeitet sich ein Sportstättenentwicklungskonzept. Gemeinsam mit den Wolmirstedter Sporttreibenden ist die langfristige Zukunft der bestehenden Sportfreiflächen hinsichtlich Quantität und Standorteignung zu diskutieren und eine grundsätzliche Entscheidung zur Sportstättenentwicklung der Stadt zu treffen. Gleichzeitig bilanziert die Stadt in einem diskursiven und bürgeroffenen Prozess Angebot und Nachfrage an informellen Sportflächen als Voraussetzung für eine qualitative Zielformulierung.

Handlungsfeld: Stadt und Kreis stellen ihre Schulsporthallen außerhalb der Schulzeiten weiterhin dem Vereinssport zur Verfügung. Die Stadt unterstützt durch Beratungs- und Planungsleistungen darüber hinaus im Rahmen ihrer Möglichkeiten privatwirtschaftliche Vorhaben im Hallensportbereich.

<sup>16</sup> Schulsporthallen stehen ab 16 Uhr dem Vereinssport zur Verfügung. Bei Schulschließungen bleibt die Schulsporthalle für den Vereinssport erhalten.

# Grün- und Sportflächen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030



## Grün- und Freiflächen

- Parkanlage / Friedhof
- Kleingarten im Verband / ... außerhalb Verband
- Rückbauvorschlag Kleingarten Kreisverband
- Kolonie im Überschwemmungsgebiet / mit hohem Leerstand
- Flussaue, Wiese / landwirtschaftliche Nutzfläche
- Waldfläche / sonstiges Grün
- prioritäre Straßenbegrünung
- Ohrebrücke / Fußgängerzone
- Grünverbindung
- Frischluftschneise

## Spiel und Sport

- Sporthalle / -platz
- Spielplatz / ... geplant
- Bolz- / Tennisplatz
- Freibad / Kegelhalle
- Skateranlage / Freilichtbühne
- Reitplatz

## Sonstige Planzeichen

- Wohngebiet
- sonstige Siedlungsfläche
- Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße
- Bahntrasse
- Wasser- / Windmühle
- Gewässer

300 m 600 m 900 m

Stand: 13.11.2014

www.stephan-westermann.de



## 6.4 Verkehr

Wolmirstedt verfügt über eine hervorragende Straßen- und Bahnanbindung. Mit der Verlängerung der A 14 Richtung Stendal wird sich dieser Lagevorteil noch ausbauen. (Vgl. Kapitel 1.1)

Innerörtlich setzt die Stadt auf den Ausbau des Umweltverbundes aus öffentlichem Personennahverkehr, der Radnutzung und Fußverkehr. Damit reagiert die Stadt

- auf den demografischen Wandel mit einer wachsenden Zahl älterer Verkehrsteilnehmer mit eingeschränktem Sichtfeld, verzögerter Reaktionszeit und einer grundsätzlich reduzierten Bewegungsgeschwindigkeit.
- auf die Herausforderung des Klimawandels und der städtischen Verantwortung zur Reduzierung des CO<sup>2</sup> Ausstoßes,
- auf den gestiegenen Anspruch der Stadtbewohner nach lärm- und abgasemissionsarmen Wohnbedingungen sowie sicheren, belastungsarmen Wegebeziehungen,
- auf den wachsenden Anteil von Haushalten ohne Auto. Bereits heute hat jeder fünfte Haushalt der Kernstadt kein KFZ zur Verfügung.<sup>17</sup>

### Fußverkehr

Die Stadt würdigt und nutzt die Lage der Bodelschwingh-Haus Wolmirstedt Stiftung in ihrem Stadtgebiet durch eine Profilierung zur barrierearmen Kommune. Dazu entwickeln beide Partner gemeinsam ein Projekt, in dem die Stiftung systematisch Barrieren im öffentlichen Raum bzw. barrierefrei zu erreichende Angebote in Handel, Dienstleistung und Gastronomie erfasst und dies in geeigneter Weise dokumentiert und öffentlich zugänglich macht (kommunale Webseite, Flyer o.ä.). Darüber hinaus kann die Stiftung aufgrund ihres Fachwissens Handlungsvorschläge unterbreiten und Empfehlungen zur Prioritätensetzung geben. Die Stadt Wolmirstedt nutzt dieses Kataster für die Einsortierung entsprechender barrierereduzierender investiver Maßnahmen bei ohnehin anstehenden (Bau-)Vorhaben bzw. an zentralen Stellen auch als Einzelvorhaben.

Handlungsfeld: Die Bodelschwingh-Haus Wolmirstedt Stiftung und die Stadt entwickeln gemeinsam ein Barrierekataster für innerstädtische Wegebeziehungen bzw. einen Stadtplan zu barrierefreien Wegebeziehungen.

Handlungsfeld: Zukünftige investive Verkehrsmaßnahmen werden grundsätzlich barrierefrei gestaltet, um die Teilhabe eingeschränkt mobiler Menschen am Verkehr zu erleichtern.

Innerhalb der geschlossenen Bebauung der Kernstadt sollen Fußwege grundsätzlich beidseitig der Fahrbahnen angeordnet sein. Zwingende Fahrbahnquerungen, wie beispielsweise auf der August-Bebel-Straße in Höhe des Friedhofs, werden abgebaut.

Handlungsfeld: Die Stadt ergänzt Fehlstellen im Fußwegenetz der Kernstadt. Priorität haben die als Grünverbindungen ausgewiesenen Straßenzüge.

---

<sup>17</sup> Quelle: Haushaltsbefragung.

Um für Fußgänger problematische Straßenquerungen, wie beispielsweise am Nordende der Fußgängerzone zu identifizieren, werden die Wolmirstedter Bürger über die Presse aufgerufen, im ‚Sachsen-Anhalt-Melder‘ entsprechende Problemstellen anzuzeigen. Die Stadtverwaltung prüft anschließend über öffentliche Spaziergänge die Sachverhalte und mögliche oder erforderliche Maßnahmen.

**Handlungsfeld:** Gemeinsam mit der Bürgerschaft ermittelt die Stadtverwaltung schwierige Straßenquerungen und Möglichkeiten zu deren Vereinfachung.

Durch das Stadtgebiet verläuft der St. Jakobus Pilgerweg. Aus Richtung Angern kommend durchquert er den Ortsteil Mose. Über den Bauernweg und die August-Bebel-Straße führt der Wanderweg durch die Wolmirstedter Innenstadt bis er südlich der Ohre durch das Küchenhorn verläuft und anschließend auf Höhe des Mittellandkanals dem Aller-Elbe-Radweg Richtung Osten folgt.

### **Radverkehr**

In West-Ost-Richtung verläuft der Aller-Elbe-Radweg durch die Stadt Wolmirstedt. Er verbindet den Elberadweg mit dem Aller-Radweg. Aus westlicher Richtung über die Samsweger Straße kommend verläuft der Aller-Elbe-Radweg durch die Wolmirstedter Innenstadt weiter nach Glindenberg. Nach Durchquerung von Glindenberg folgt er dem Mittellandkanal in östlicher Richtung.

Als regionale Radroute der Klasse 3 verläuft eine Alternativroute des Elberadweges durch die Stadt. Aus Richtung Glindenberg kommend mit identischer Streckenführung des Aller-Elbe-Radweges verläuft der Elberadweg über den Bahnhof, die Rogätzer Straße, L44 bis nach Farsleben. In Farsleben zweigt die Route auf die K 1175 ab und verlässt Richtung Norden das Stadtgebiet.

Die geringe Stadtgröße und die relativ ebene Topografie sowie die ganz überwiegende Ausweisung des Wolmirstedter Straßennetzes als Tempo-30-Zone bzw. verkehrsberuhigter Bereich macht die Stadt für das Fahrradfahren attraktiv. Dazu wird in die Stellplatzsatzung der Stadt ein Richtwert von 1 Fahrradstellplatz pro 40 qm Wohnfläche, pro 90 qm Nutzfläche bei Arztpraxen, pro 75 qm Verkaufsnutzfläche (Laden bis 400 qm) und pro 250 qm Sportplatzfläche verankert.<sup>18</sup>

**Handlungsfeld:** Um den Radverkehr zu fördern und die Behinderungen für Fußgänger durch abgestellte Fahrräder zu verringern, werden an den Zielverkehrspunkten (Gemeinweseneinrichtungen, Schulen, Bahnhof, Boulevard) ausreichend und vandalismussichere Fahrradstellplätze vorgehalten.

Ein Radwegenetz entlang der Hauptverkehrsstraßen existiert in Wolmirstedt bisher aber nur rudimentär. Insbesondere der häufige Wechsel der Radführung und die kombinierten Rad- und Fußwege verhindern eine zügige und attraktive Radnutzung für innerstädtische Verkehre.

**Handlungsfeld:** Die Stadt nimmt sich die Schaffung einer durchgehenden Radwegführung entlang der Hauptverkehrsstraßen mit einem einheitlichen Gestaltungssystem vor. Bevorzugt werden entsprechende Markierungen auf den Fahrbahnen angebracht. Bleibt eine kombinierte Geh- und Radwegführung erforderlich, erfolgt die Trennung zwischen beiden Nutzungsarten mit Hilfe einer eindeutigen Markierung, um Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern zu vermeiden.

---

<sup>18</sup> Orientierungswerte gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung München 2012.

Darüber hinaus fehlen außerhalb der Kernstadt Radwegeanbindungen entlang der:<sup>19</sup>

K1167, Elbeu - Jersleben

K1170, Mittellandkanal - Glindenberg (Engstelle an Unterquerung Kanal)

K1172, Mose - Farsleben

## **ÖPNV**

Wolmirstedt gehört zum Liniennetzplan des Magdeburger Regionalverkehrsverbundes „marego“. Vom Bahnhof Wolmirstedt bestehen per Regionalbahn stündlich Verbindungen zwischen Wittenberge und Schönebeck. Alle zwei Stunden fährt ein Regionalexpress zwischen Uelzen und Halle (Saale). Die S-Bahnlinie Zielitz-Schönebeck verkehrt ebenfalls über den Bahnhof Wolmirstedt im Stundentakt.

Derzeit wird die Stadt durch 7 Buslinien der OhreBus GmbH erschlossen, welche alle über den Busbahnhof verlaufen. Am Wochenende und an Feiertagen wird auf einigen Buslinien aufgrund des geringen Fahrgastaufkommens nur ein Rufbusverkehr angeboten. Die Busverbindungen Richtung Magdeburg, Haldensleben und Zielitz bestehen in der Regel im Stundentakt.

In der Kernstadt liegen die meisten prioritären Verkehrsziele (die meisten Schulen und Gemeinweseneinrichtungen, das Einkaufszentrum Lindenpark, das Wohngebiet Deutsche Einheit) im fußläufigen 300 m Einzugsradius einer Bushaltestelle. Die Diesterwegschule, die Schlossdomäne, die südliche Fußgängerzone und Teilbereiche der Wohngebiete beidseitig der Rogätzer Straße, Colbitzer Straße und der Bauernsiedlung sowie vereinzelte Stadtrandlagen liegen außerhalb dieser Erreichbarkeit.

Die vier Ortschaften liegen überwiegend im fußläufigen Bereich eines Haltepunktes. Einzelne Bereiche des östlichen Eigenheimgebietes in Glindenberg sowie der nördlichen Eigenheimgebiete in Farsleben befinden sich außerhalb des Einzugsradius.

Trotz prognostizierter Einwohnerverluste soll der Streckenverlauf des bestehenden ÖPNV-Netz erhalten bleiben, um die derzeit gut ausgebauten Anbindungen zu bewahren.

Handlungsfeld: Zur Verbesserung der öffentlichen Nahverkehrsanbindung in der Kernstadt prüft die Stadt mit dem Verkehrsträger:

- eine neue oder geänderte Linienführung zur direkten Busanbindung der südlichen Fußgängerzone und der Schlossdomäne mit seinen zahlreichen Einrichtungen über die Friedensstraße.
- zusätzliche Haltepunkte in den Wohngebieten beidseitig der Rogätzer Straße, Colbitzer Straße und Bauernsiedlung. Priorität hätte ein Haltepunkt in der Colbitzer Straße.

Grundsätzlich sollen zugunsten sicherer und kurzer Schulwege alle Schulen per Buslinien angefahren werden.

---

<sup>19</sup> Vergleiche FNP Vorentwurf Seite 69 ff, a.a.O.

Wolmirstedt strebt an, die engen und weiter wachsenden Pendlerbeziehungen zwischen Wolmirstedt und Magdeburg durch eine attraktivere Gestaltung der Schienenanbindung zu unterstützen. Derzeit stellt das Bahnhofsgebäude sowie die Unterführung zu den Bahnsteigen einen unattraktiven Stadteingang dar. Dies wird auch von den befragten Wolmirstedtern wahrgenommen, die den Bahnhof als unangenehmsten bzw. veränderungswürdigsten Ort der Stadt bewerteten.

Das Land Sachsen-Anhalt fördert im Rahmen verschiedener Programme die Verbesserung der Zugänglichkeit und Benutzerfreundlichkeit des Öffentlichen Personennahverkehrs. Im Förderprogramm "Revita",<sup>20</sup> können beispielsweise ehemalige und heruntergekommene Empfangsgebäude von Kommunen, privaten Investoren oder Vereinen erworben, saniert und für die Fahrgäste hergerichtet werden.

**Handlungsfeld:** Wolmirstedt setzt sich für die Sanierung des Bahnhofs inklusive der Bahnunterführung ein. Dabei prüft die Stadt auch den Kauf und den Betrieb des Gebäudes. Darüber hinaus setzt sich die Stadt bei der Deutschen Bahn für die Umsetzung der geplanten Sanierung der Bahnsteigunterführung bis zum Jahr 2018 ein.

### **Motorisierter Individualverkehr**

Die Stadt Wolmirstedt verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (Vgl. Kapitel 1.1). Südlich von Glindenberg verläuft die vierspurig ausgebaute Bundesautobahn A2 mit der für die Stadt relevanten Autobahnabfahrten Magdeburg-Rothensee und Magdeburg-Zentrum. Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Bundesautobahn A14 Abschnitt Dahlenwarsleben-Wolmirstedt. Die Strecke wird westlich der B189 und dem Ortsteil Mose verlaufen. Eine Anschlussstelle Wolmirstedt befindet sich derzeit im Bau.

Die Bundesstraße B189 bildet zurzeit die wichtigste Straßenanbindung und durchquert in nord-südlicher Richtung das Stadtgebiet. Über eine Landesstraße und sechs Kreisstraßen werden alle Ortschaften sowie die Kernstadt miteinander verbunden. In Planung befindet sich die Anbindung des Bereiches Angerstraße / Gartenstraße an die Glindenger Chaussee. Ungefähr auf gleicher Höhe nördlich der Glindenger Chaussee ist eine Nordspange mit niveaufreier Anbindung an die L44 geplant. Ausschlaggebend für diese Planung sind die langen und häufigen Schließzeiten der Schranken am Bahnübergang Glindenger Straße.

Ein Großteil der Nebenstraßen in der Kernstadt sowie in den Ortschaften ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es in der Kernstadtgebiet sowie in den Ortschaften Mose und Farsleben vereinzelte verkehrsberuhigte Bereiche.

**Handlungsfeld:** Zur Erhöhung der Stadtverträglichkeit des motorisierten Verkehrs weist die Stadt alle Straßen abseits der Hauptverkehrsstraßen und der Straßen in Gewerbegebieten als Tempo 30-Zonen aus.

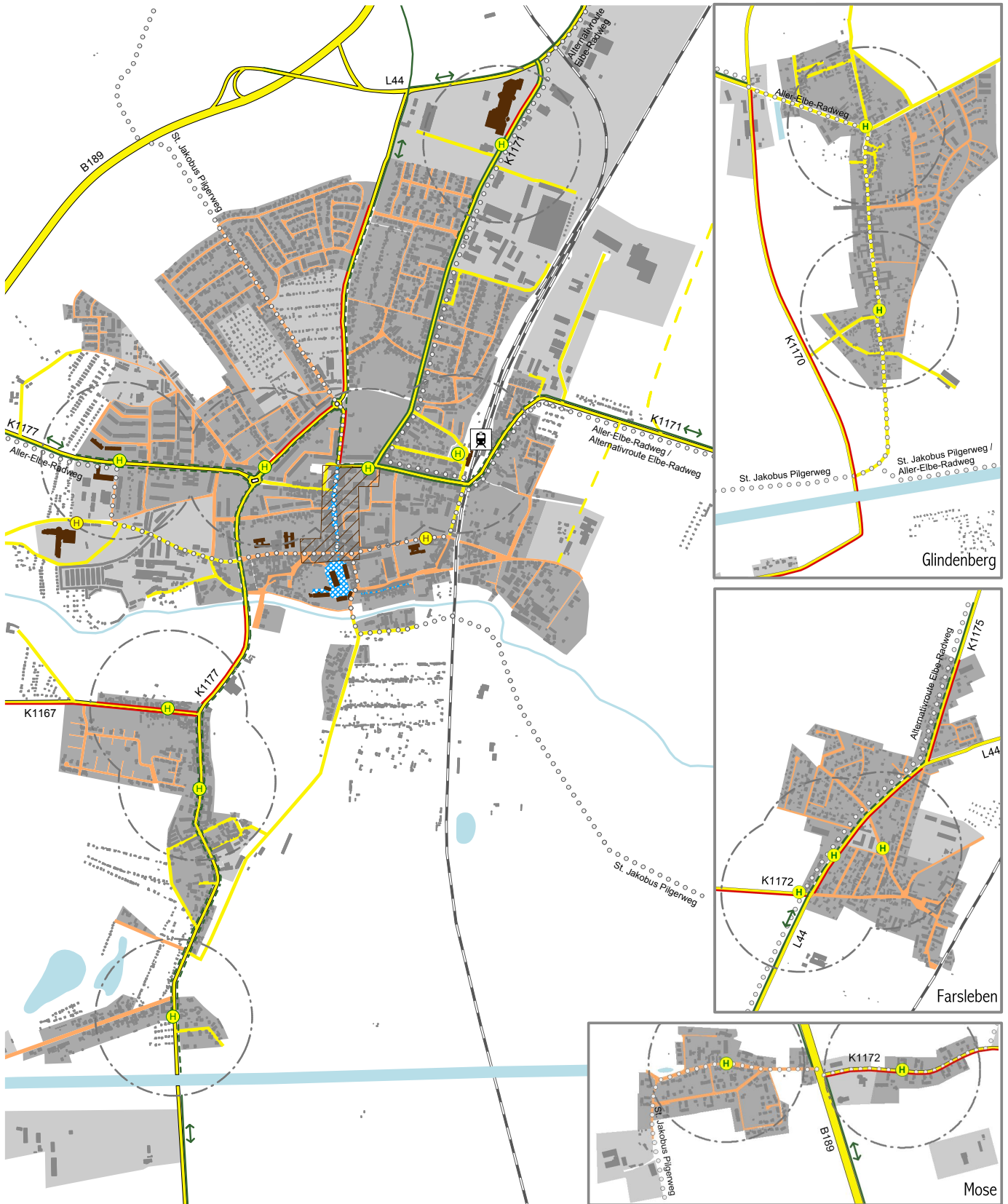
Neben der Nordspange sowie der Anbindung des Bereiches Angerstraße / Gartenstraße an die Glindenger Chaussee und der Ausbau der Schwimmbadstraße für die Bedarfe des dortigen Gewerbes sind in der Stadt aufgrund des gut ausgebauten Straßennetzes und mit Blick auf den demografischen Wandel keine weiteren Straßenneubaumaßnahmen notwendig. Vorrang hat die langfristige qualitative Sicherung des Straßenbestandes.

---

<sup>20</sup> Laufzeit: fortlaufend seit 2009; Verfügungsrahmen: 1,5 Mio € pro Jahr, kommunaler Eigenanteil: 20 %; Förderfähig sind Kaufsumme und Maßnahmen im reiserelevantem Bereich (z. B. öffentliches WC, Warte- und Aufenthaltsbereich).

# Verkehr

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030



## Verkehrssystem

- Bahntrasse mit Bahnhof
- Bundesstraße / sonstige Hauptverkehrsstraße
- sonstige Straße / Verkehrsberuhigter Bereich und Tempo 30 Zone
- Straße geplant

- Fußgängerzone
- Radweg an Hauptverkehrsstraße / Zweirichtungsverkehr
- Optimierungsbedarf / fehlender Radweg
- touristische Rad- und Wanderroute

- Bushaltestelle / Schulbushaltestelle
- Einzugsradius Haltestelle (300 m)
- Hauptgeschäftsbereich
- Verkehrsziel

## Sonstige Planzeichen

- Wohngebiet
- sonstige Siedlungsfläche
- Gewässer

300 m 600 m 900 m

Stand: 13.11.2014

www.stephan-westermann.de

Entsprechend der Ergebnisse der Haushaltsbefragung gibt es ein Stellplatzdefizit im Wohngebiet Deutsche Einheit. Dieses Defizit wurde von den Bewohnern als größter Quartiersmangel definiert.

Handlungsfeld: Gemeinsam mit der AWG, WWG und TAG erstellt die Stadt ein Stellflächenkonzept für das Wohngebiet Deutsche Einheit. Integrierter Bestandteil der Konzeptarbeit muss eine mittel- bis langfristige Perspektivdiskussion des Wohngebietes im Zuge des weiteren Stadtumbaus sein.

Ein Thema der Verkehrssicherheit in Wolmirstedt ergibt sich durch starken Bring- und Abholverkehr vor dem Gymnasium. Insbesondere das unkoordinierte und sichtbehindernde Parken vor der Schule und auf dem Radweg ist problematisch.

Handlungsfeld: Gemeinsam mit dem Landkreis prüft die Stadt ordnungsrechtliche und/oder verkehrstechnische Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Bring- und Abholverkehr vor dem Gymnasium.

## **6.5 Stadttechnik**

### **Trink- und Abwasser**

Wolmirstedt ist Verbandsgemeinde des Wolmirstedter Wasserverbandes.

Der Wasserverband plant mit einem zeitlichen Vorlauf von 5 Jahren. Längerfristige Aussagen treffen der Trinkwasserversorgungsplan und der Abwasserentsorgungsplan. Dessen prognostische Grundlagen sind allerdings überholt. Da die Bauleitplanung der Mitgliedsgemeinden derzeit kaum Expansionen vorsehen, sondern eher bestandsorientiert sind oder Flächen reduzieren, besteht aus Verbandssicht aktuell kein Bedarf an einer längerfristigen strategischen Planung.

Der Wasserverband Wolmirstedt bezieht sein Trinkwasser über die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM), die aus dem Vorkommen der Colbitzer-Letzlinger Heide fördert.

Nach Einschätzung des Wasserverbandes sind bisher keine relevanten Auswirkungen der bisherigen Einwohnerverluste der Stadt festzustellen. Der Fixkostenanteil für die Nutzer ist zwar gestiegen, aber nicht in einem unverhältnismäßigen Verhältnis. Das Trinkwasserversorgungssystem hat die rückläufige Nachfrage bisher weitgehend problemlos kompensiert. Spülungen der Leitungen zur Vermeidung von Keimbildungen aufgrund überlanger Stehzeiten waren bisher nicht erforderlich. Einzelmaßnahmen, wie die Reduzierung von Durchflussgrößen der Trinkwasserleitungen, werden im Zuge ohnehin anstehender Straßenbaumaßnahmen geprüft und ggf. umgesetzt.

Grundsätzlicher Sanierungsbedarf besteht im Abwassersystem der Stadt. Das Leitungssystem gilt als veraltet und wird sukzessive erneuert. Der Wasserverband Wolmirstedt prüft den Handlungsbedarf bei allen vom städtischen Bauhof geplanten Straßenbaumaßnahmen und taktet seine Investitionen entsprechend ein.

Durch die Lage im Regenschatten des Harzes sowie der thermisch wirkenden Colbitzer Heide kommt es in Wolmirstedt kaum zu Starkregenvorkommnissen. Das geringe Geländegefälle im Stadtgebiet verhindert darüber hinaus bei Starkregenvorkommnissen eine Überstauung im Abwassersystem. Die Kläranlage an der Ohre ist auch bei einem Jahrhunderthochwasser nicht gefährdet. Der Wasserverband sieht hinsichtlich des Klimawandels derzeit keinen Handlungsbedarf.

## **Strom und Fernwärme**

Die 1991 gegründeten Stadtwerke Wolmirstedt GmbH, zu 50 % in kommunalem Besitz, betreiben in der Gipfelstraße und der Geschwister-Scholl-Straße je ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk.

Die Stadtbereiche mit überwiegend industriellem Wohnungsbau sowie einige der öffentlichen Einrichtungen werden mit Fernwärme versorgt. Die Stadtwerke stellen zwar eine Verringerung der Energieeffizienz der Fernwärme in Folge des Einwohnerrückgangs und des Abrisses von Wohnhäuser in industrieller Bauweise fest, gehen aber perspektivisch nicht von einem erforderlichen Systemwechsel aus. Durch niedrigere Vorlauftemperaturen, optimierte Verteilung von Fernwärme- und Stromproduktionsanteilen und das Leasen von Anlagen bleibt die Fernwärme effizient und das Betriebsrisiko überschaubar. Darüber hinaus versuchen die Stadtwerke für die grundsätzlich umweltfreundliche Fernwärme Neukunden zu akquirieren, u.a. bei Neubauvorhaben auf Stadtumbaubrachten.

Die Stadt Wolmirstedt unterstützt im Rahmen der avisierten CO<sup>2</sup>-Reduzierung die Stromproduktion durch Photovoltaik. Dazu wird der großflächige aber weitgehend leer stehende Garagenkomplex südlich des Gymnasiums im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt als entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen.

Handlungsfeld: Gemeinsam mit den Stadtwerken erarbeitet Wolmirstedt ein lokales Klimaschutzkonzept mit den Schwerpunktzielen Reduzierung der lokalen CO<sup>2</sup>-Emission sowie Kosteneinsparung durch mehr Energieeffizienz in öffentlichen Einrichtungen und Anlagen. Bestandteil des Konzeptes ist die Prüfung/Diskussion der zukünftigen Rolle der Fernwärme.

Der Großteil der öffentlichen Gebäude erreicht bereits durch die Fernwärmeversorgung sowie durch einen guten Bauzustand eine hohe Energieeffizienz. Mittelfristig wollen sich die Stadtwerke für eine Umrüstung der Wolmirstedter Straßenbeleuchtung auf LED-Technik einsetzen.

## **Gas**

In der Innenstadt mit überwiegend Altbebauung sowie in den Ortsteilen betreiben die Stadtwerke das 1991 von der Treuhand erworbene Gasleitungsnetz. Neben der bedarfsgerechten Erneuerung des Leitungsnetzes stehen aus Sicht der Stadtwerke in diesem Medium keine grundhaften Aufgaben an.





## 7. Umsetzung

### 7.1 Städtebaufördergebietskulissen Wolmirstedt

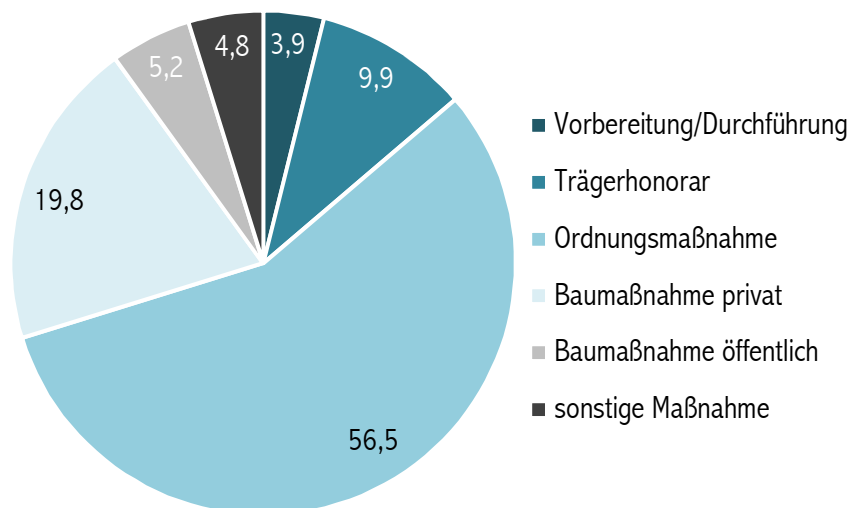
#### Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Zwischen 1993 und 2010 partizipierte Wolmirstedt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Wolmirstedt“ (Vgl. Kapitel 1) am Städtebauförderprogramm „Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“.

Zu Maßnahmenbeginn wurde von einer Laufzeit der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren und einem Kostenrahmen von 22,5 Mio € ausgegangen. Die Maßnahme konnte bisher u.a. aufgrund fehlender Fördermittelzuweisungen nicht abgeschlossen werden. Bis Ende 2012 wurden Maßnahmen mit einem Volumen von ca. 14,6 Mio € umgesetzt.

Kostengruppe	Maßnahmen	In Mio €
Maßnahmen der Vorbereitung und Durchführung		2,0
Baumaßnahmen	rund 90 private Instandsetzungen und Modernisierungen	2,8
	rund 14 öffentliche Instandsetzungen und Modernisierungen	0,8
Ordnungsmaßnahmen	19 Erschließungsmaßnahmen	6,3
	ca. 50 Abbruchmaßnahmen	1,8
	sonstige Maßnahmen und Grunderwerb	0,9
Gesamt		14,6

Stand der Sanierungsmaßnahmen zum 31.12.2012. Quelle: Sanierungsträger DSK



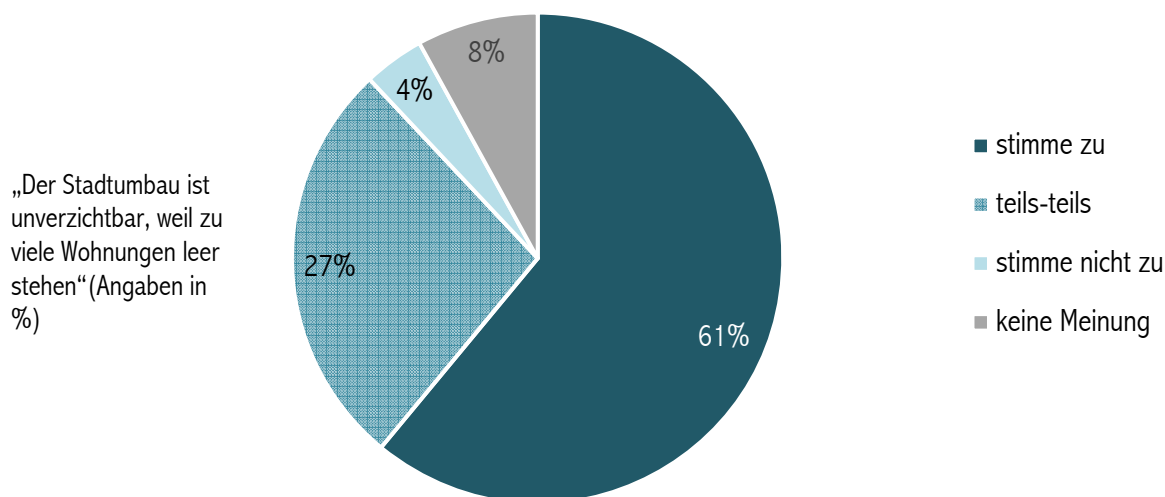
Relative Mittelverwendung 1993-2012 in % nach Kostengruppen. Quelle: Sanierungsträger DSK

Das Programm wurde auf Bundesebene mit dem Jahr 2013 beendet. Die Wolmirstedter Innenstadt hat von der Teilnahme am Programm erheblich profitiert. Inhaltlich ist die Sanierungsmaßnahme allerdings noch nicht abgeschlossen. Die Stadt orientiert auf eine Weiterführung der Maßnahme im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

## Stadtumbau Ost

Seit 2003 ist Wolmirstedt Programmstadt im Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“. Mit Hilfe des Programms wurde bisher ein Großteil des Wohnungsüberhangs in der schrumpfenden Stadt Wolmirstedt abgebaut.

Grundsätzlich stehen die Wolmirstedter nach den bisherigen Erfahrungen weiteren Abrissen von Wohnungen zur Leerstandsreduzierung positiv gegenüber. Lediglich 4 % der befragten Wolmirstedter lehnen weitere Abrisse ab.

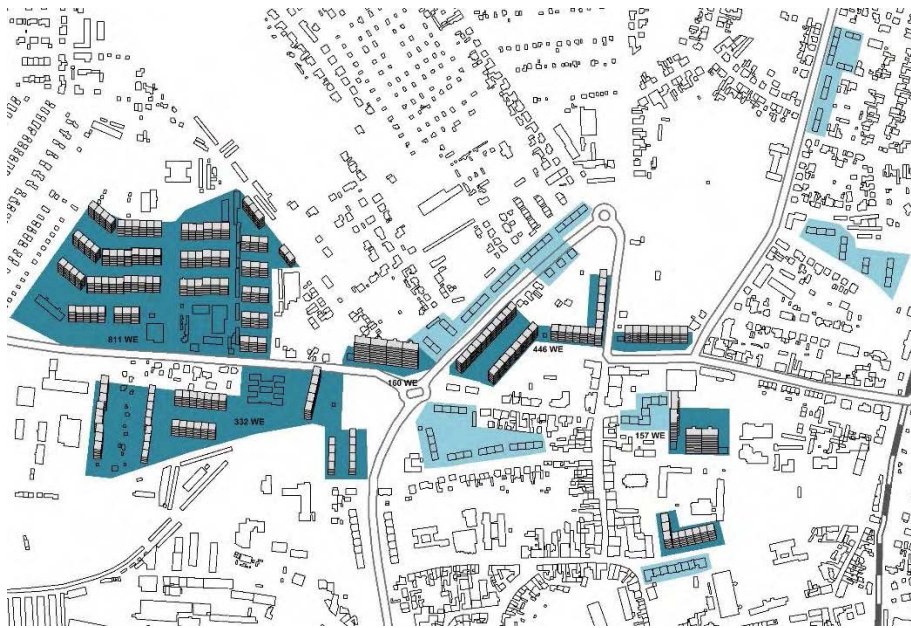


Verhält sich die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2025 gemäß des Positiv-Szenarios, wären die aus heutiger Sicht benannten Reduzierungspotentiale der organisierten Wohnungswirtschaft ausreichend, um den Wohnungsleerstand auf nicht deutlich über 10 % ansteigen zu lassen. Eine Reduzierung des Wohnungsleerstands auf die Fluktuationsreserve ist unter Schrumpfungsbedingungen ohnehin kaum zu erreichen.

Insofern besteht – unter optimistischen Annahmen – kein akuter Handlungs- oder Entscheidungsbedarf zur Definition weiterer Rückbaumaßnahmen.

Mittel- bis langfristig reichen die pauschal benannten Reduzierungsoptionen der organisierten Wohnungswirtschaft aber nicht aus, den Wohnungsleerstand auf einem wohnungswirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Maß stabil zu halten. Ohne zusätzliche Reduzierungsmaßnahmen würde sich der Wohnungsleerstand bis zum Prognosehorizont des ISEK im Jahr 2030 auf 23 % erhöhen (1.280 Wohnungen Überhang im Trendszenario). Die Stadt setzt auch zukünftig auf die Unterstützung des Programms Stadtumbau Ost.

- Für die mittel- bis langfristige Perspektive sind Handlungsspielräume offen zu halten. Dazu bedarf es eines vorläufigen Verzichts von Aufwertungsmaßnahmen, die über Instandhaltung deutlich hinausgehen ohne gleichzeitig die Wohnungszahl deutlich zu reduzieren.
- Dies betrifft potentiell alle Bestände des industriellen Wohnungsbaus mit 5 und mehr Etagen. Andere Angebotssegmente des Wolmirstedter Wohnungsmarktes sind quantitativ wie städtebaulich hier nicht relevant und/oder fördertechnisch ausgeschlossen.



Mehrgeschossiger Nachkriegswohnungsbau. Die hell unterlegten Bestände stehen aufgrund ihrer städtebaulichen Lage und/oder ihrer kleinstädtischen Proportionen nicht zur Disposition.

- Das offen halten von Handlungsspielräumen umfasst aber ebenso die Vermeidung einer physischen und/oder moralischen Entwertung dieser Bestände.
- Sukzessive kann anhand der tatsächlichen Nachfragentwicklung sowie der Evaluation und regelmäßigen Fortschreibung der Einwohnerszenarien entschieden werden, ob und welche
  - Teilmengen dieser Bestände dauerhaft Bestandteil des lokalen Wohnungsangebotes bleiben sollen und entsprechend aufgewertet werden können,
  - Teilmengen abgerissen werden sollen oder
  - für welche Teilmengen der Handlungsspielraum weiter offen gehalten werden sollte.
- Die Stadt Wolmirstedt unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Eigentümer der benannten Bestände mit einer entsprechenden Fördermittelaquise. Entsprechend wird die Fördergebietskulisse angepasst bzw. auf die westlichen Stadtbeiriche der Kernstadt erweitert. (Vgl. Abb. Fördergebietskulisse):

Handlungsfeld: Die Stadt Wolmirstedt lädt die wichtigsten Eigentümer der mehrgeschossigen Nachkriegsbebauung zu Beratungen ein. Themen: Vermittlung der Überhangsprognose und potentiellen Handlungsspielräume. Darstellung der öffentlichen Unterstützungsmöglichkeiten bei Rückbau bzw. der Regelungs- und Restriktionsmöglichkeiten (Stadtumbausatzung, Stadtumbauvertrag etc.) der öffentlichen Hand. Ggf. Verabredung einer gemeinsamen Beauftragung eines Umbaukonzeptes für die Quartiere bzw. moderierter Abgleichgespräche.


# Fördergebiete


Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wolmirstedt 2030



## Fördergebiete

 Sanierungsgebiet

 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

 Stadtumbau Ost / geplante Erweiterung


## Sonstige Planzeichen

 Wohngebiet

 sonstige Siedlungsfläche

 Gewässer

 Kreis- und Landesstraße / Bundesstraße

 Bahntrasse

## Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll die Innenstädte als Standorte für Wirtschaft und Kultur, Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben stärken, die durch Funktionsverluste betroffen oder bedroht sind.

Landesspezifische Vorgaben zur lokalen Ausgestaltung des Programms gibt es in Sachsen-Anhalt nicht. Dies ermöglicht grundsätzlich eine Programmanwendung analog der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zwischen Bund und den Ländern. Demnach förderfähige städtebauliche (investive) Maßnahmen sind:<sup>1</sup>

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung.

Förderfähige Beteiligungs- und konzeptionelle (nicht-investive) Maßnahmen:

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte,
- Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- Leistungen Beauftragter,
- Verfügungsfonds: Im Rahmen dieser lokal geförderten Budgets erhalten Bewohnerschaft, Gewerbetreibende und andere Akteure in den Zentren die Möglichkeit, eigenverantwortlich zu entscheiden, welche Projekte schnell und unbürokratisch umgesetzt werden sollen.

Das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist mit dem Ende der ‚klassischen‘ Stadtsanierung das Förderprogramm, dass die Bedarfe der Innenstadtentwicklung am besten adressiert. Wolmirstedt hat 2012 erstmals einen Aufnahmeantrag gestellt und diesen Antrag 2013 und 2014 wiederholt.

Aktuell sind für das Programmjahr 2014 ca. 835 T€ beantragt. Mit Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Verbesserung der innerstädtischen Wegebeziehungen soll Einkaufen/Flanieren/Verweilen attraktiver und barrierearm gestaltet werden. Durch die Sanierung stadtbildprägender Gebäude sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken soll die Gestaltprägnanz, die Funktionsvielfalt und die Nutzungsdichte der Wolmirstedter Kernstadt wieder erhöht werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2013.“

## 7.2 Monitoring

Die aktuelle Trendänderung bei den Wanderungsbewegungen zurück in die Städte kann die noch sehr auf den „Schrumpfungsjahren“ basierenden Einwohnerszenarien schnell hinfällig werden lassen. Insbesondere für die strategischen Festlegungen zum Umgang mit Wohnungsüberhängen ist hier ein kontinuierliches Monitoring zur Vermeidung von Fehlentscheidungen von zentraler Bedeutung.

Die im Rahmen des Stadtumbaumonitorings ohnehin zu erhebenden Eckdaten sind auch die wesentlichen Parameter für die Reflektion der Stadtentwicklung:

- Einwohnerzahl und -entwicklung (Geburten- und Sterbeziffern, Zu- und Abwanderung je für Kernstadt und Ortschaften) zum Vorjahr. Abgleich mit den Szenarien der Entwicklung 2030.
- Wohnungszahl differenziert nach Anteilen im Geschosswohnungsbau und im eigentumsfähigen Kleinhausbereich je für Kernstadt und Ortschaften.
- Neubaugeschehen im Eigenheimbereich und Reflektion der Baulandreserven nach Lage und Flächenrecycling bzw. Flächenneuanspruchnahme.

Das Monitoring kann explizit auch als Instrument genutzt werden, die im Rahmen der ISEK Erstellung tagende Lenkungsgruppe unregelmäßig zusammenzubringen und die Diskussion der verschiedenen Stadtakteure als eine Art Stadtforum in Gang zu halten. Über die gemeinsame Reflektion der Konzeptumsetzung inklusive der Diskussion sich ändernder Rahmenbedingungen und zu korrigierender Zielstellungen sollen die Akteure gemeinsamen Sachverstand und Positionen ausbilden.